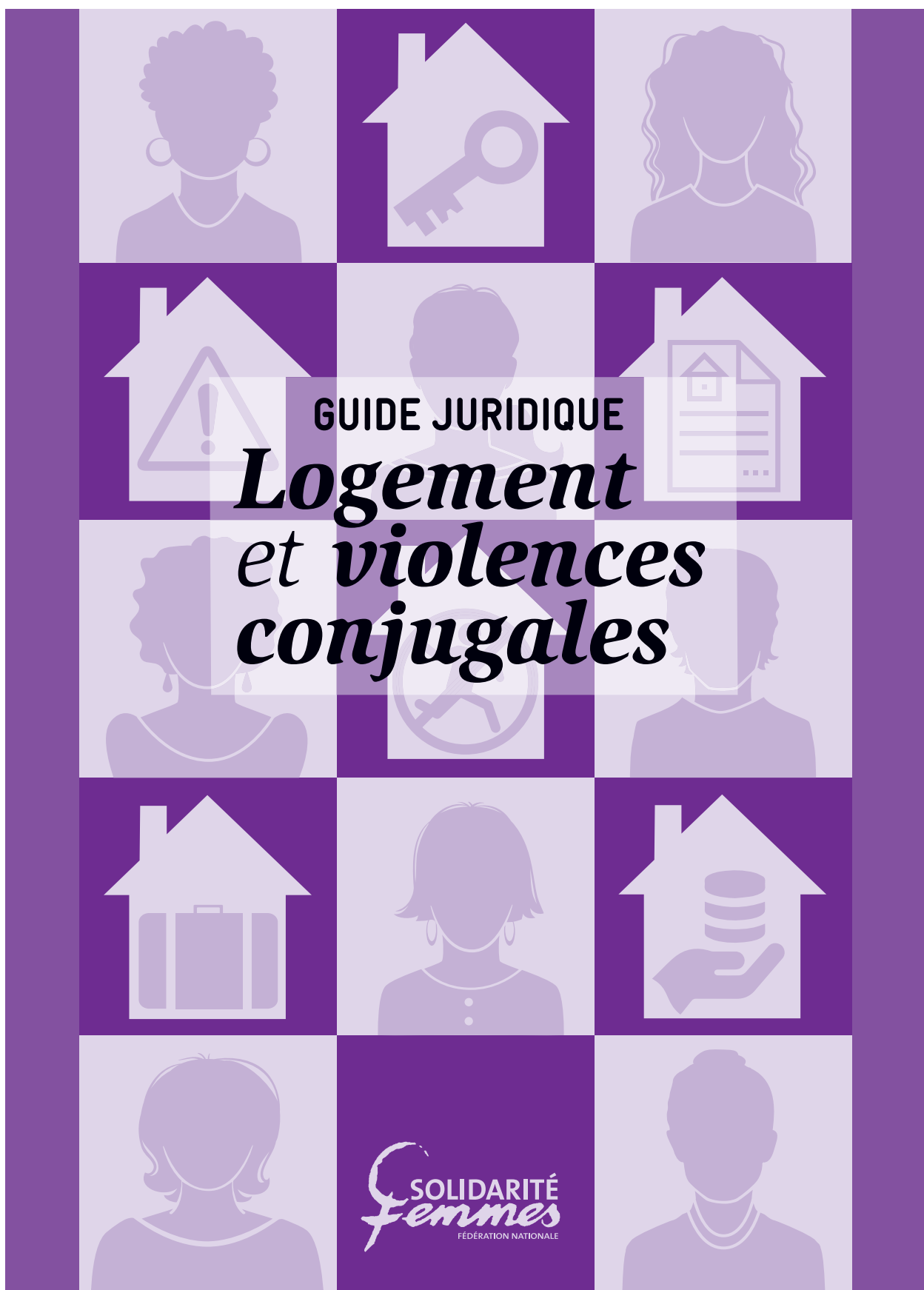




GUIDE JURIDIQUE

Logement et violences conjugales

SOLIDARITÉ
Femmes
FÉDÉRATION NATIONALE

Ce guide n'aurait pas pu voir le jour sans le soutien financier permanent de l'ensemble de nos activités par le **Ministère des Droits des femmes** et l'accompagnement du service des Droits des femmes et de l'Égalité femmes-hommes, au sein de la Direction générale de la Cohésion sociale.

Il n'aurait pu être conçu et rédigé sans le soutien à nos missions Justice et Logement par le **Ministère de la Justice**, le **Conseil régional Île-de-France** et le **Fonjep** ainsi que, pour la circonstance, le soutien du **Ministère du Logement et de l'Habitat durable**, de la **Fondation de France** et de l'association **Un rien c'est Tout**.

Il a été édité et imprimé à 1 000 exemplaires grâce à une subvention de la **Fondation Kering** qui nous soutient depuis sa création en 2008.

Le contenu de ce guide n'engage que la Fédération nationale solidarité femmes.



GUIDE JURIDIQUE

Logement et violences conjugales

Direction de la publication : Christine Clamens, directrice générale de la Fédération nationale solidarité femmes

Conception et rédaction : Priscillia Fert, chargée de mission Justice
et Laure Mardoc, chargée de mission Logement

Ont collaboré à l'élaboration de cette publication :

Anne Bouillon, Clara Bonnet, Françoise Brié, Nicole Crépeau,
Josette Gonzales, Dominique Guillien-Isenmann, Laurent Lemaître,
Michèle Loup, Sibylle Schweier

Conception graphique : Anabelle Chapô

Impression : Graph'Imprim

Fédération nationale solidarité femmes

CS 60047 – 75019 Paris CEDEX 19

Tél. : 01 40 33 80 90 – Fax : 01 40 33 12 14

www.solidaritefemmes.fr

©Fédération nationale solidarité femmes, Paris, 2017

ISBN : 2-9524659-4-6 / Dépôt légal : deuxième trimestre 2017

La Fédération nationale solidarité femmes, que j'ai l'honneur de présider depuis juin 2016, regroupe aujourd'hui 64 associations spécialisées dans l'accueil, l'accompagnement et l'hébergement des femmes victimes de violences et de leurs enfants. Ces associations accueillent chaque année plus de 30 000 femmes et hébergent environ 6 500 femmes et enfants.

Avec le soutien des associations Solidarité Femmes, ces femmes peuvent retrouver en elles les ressources nécessaires à leur émancipation et à l'épanouissement de leurs enfants. Tout au long de ce parcours de sortie des violences, la question du logement est essentielle, qu'elles choisissent de rester dans leur logement ou de le quitter.

Le logement est tout d'abord le lieu où s'exercent principalement les violences, et peut devenir lui-même un outil d'emprise pour l'auteur de ces violences (opposition à la vente, mise à la porte, dégradations, accumulation de dettes...). Ce dernier peut être évincé du logement, afin de protéger les victimes de façon temporaire. Beaucoup d'entre elles préfèrent cependant quitter le logement, provisoirement ou définitivement, afin de se mettre en sécurité avec leurs enfants, le cas échéant. Certaines sont alors hébergées chez des tiers, à l'hôtel, dans des CHRS ou dans des services spécialisés. D'autres sont sans abri ou vivent en squat. Toutes doivent chercher un nouveau logement. Qu'elles obtiennent un logement social, une mutation de logement ou un autre type de contrat locatif, ce nouveau « chez elles » pourra être un environnement rassurant et sécurisant où elles et leurs enfants pourront se reconstruire.

Ce parcours intimement lié au logement est traversé par les droits de ces femmes, mais aussi par les nombreux obstacles juridiques auxquels elles se heurtent. En 2014, la France ratifiait la Convention d'Istanbul et adoptait une loi pour l'égalité réelle entre les femmes et les hommes. Il s'agit pour la FNSF de mesurer les avancées juridiques et administratives récentes en les confrontant aux expériences des femmes accompagnées dans nos associations et à la pratique de terrain de ces dernières. Pour rendre effectives les mesures existantes, l'information et la formation des bailleurs et des agents des services logement à cette question de société restent cependant incontournables.

La Fédération nationale solidarité femmes est fière de publier le présent guide, qui a bénéficié de l'expérience et de l'expertise accumulées depuis trente ans par les associations de son réseau et qui a vocation à être un outil pratique, clair et accessible au service des associations de lutte contre les violences conjugales et des femmes qu'elles accompagnent. Il participe ainsi à la construction d'un parcours simplifié, sécurisé et accessible à toutes ces femmes en vue de leur émancipation.

Dominique Guillien-Isenmann
Présidente de la Fédération nationale solidarité femmes

INTRODUCTION /7

QUELQUES DÉFINITIONS UTILES /14



1 VIOLENCES LIÉES AU LOGEMENT /21

- 1.1 L'empêchement d'entrer dans le logement /22
- 1.2 Les dégradations et les vols au sein du logement (locataires) /24
- 1.3 Les dégradations du logement et de ses meubles (propriétaires) /26
- 1.4 L'opposition à la vente d'un bien commun ou indivis /28
- 1.5 La désolidarisation des dettes locatives /30
- 1.6 Le remboursement et l'apurement des dettes locatives /33
- 1.7 La procédure d'expulsion /35



2 ÉVICTION DU DOMICILE ET ÉLOIGNEMENT DU CONJOINT VIOLENT /39

- 2.1 L'éviction et l'éloignement de l'auteur des violences lors d'une procédure pénale /40
- 2.2 L'éviction et l'éloignement de l'auteur des violences avec une ordonnance de protection /43
- 2.3 L'application d'une ordonnance de protection en matière de logement /46
- 2.4 Le transfert du bail en cas de condamnation pénale /49



3 PRÉPARER UN DÉPART DU DOMICILE /53

- 3.1 La réduction du préavis de location /54
- 3.2 La restitution du dépôt de garantie /56
- 3.3 La demande de mutation de logement /58
- 3.4 Le départ du domicile des femmes mariées /60
- 3.5 Le départ du domicile avec un.e ou des enfant(s) /62
- 3.6 La dissimulation de l'adresse /65



4 ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL /69

- 4.1 Les justificatifs pouvant être demandés lors d'une demande de logement social /70
- 4.2 Les titres de séjour permettant de demander un logement social /75
- 4.3 L'impossibilité d'accéder à un logement pour les femmes sans titre de séjour /78
- 4.4 Les justificatifs pour avoir un accès prioritaire au logement en tant que victime de violences /80
- 4.5 Les justificatifs pour la prise en compte des seules ressources d'une femme mariée ou pacsée /82
- 4.6 Le relogement d'une femme mariée /84
- 4.7 L'accès au logement social des femmes propriétaires /86
- 4.8 Le calcul du taux d'effort et du reste à vivre /88
- 4.9 Les motifs de rejet d'une demande ou de non attribution de logement social /90
- 4.10 Les motifs de refus d'un logement social par la demandeuse /93
- 4.11 Les femmes victimes de violences et le droit au logement opposable (DALO) /95
- 4.12 Le relogement après une reconnaissance DALO /97
- 4.13 Les accords collectifs départementaux et intercommunaux et la convention intercommunale d'attribution /98
- 4.14 Les conventions départementales pour l'accès au logement des femmes victimes de violences /100



5 SITUATIONS RÉSIDENTIELLES PRÉCAIRES /103

- 5.1 La requalification d'une convention d'occupation précaire en bail d'habitation /104
- 5.2 Les règles applicables au bail glissant /106



6 AIDES FINANCIÈRES LIÉES AU LOGEMENT /109

- 6.1 L'allocation de logement familiale (ALF) en cas de résidence alternée des enfants /110

ANNEXE /112

► Pourquoi ce guide ?

Le guide juridique logement et violences conjugales est le fruit de la collaboration entre les missions Justice et Logement de la Fédération nationale solidarité femmes (FNSF). La mission Justice informe et conseille les associations du réseau Solidarité Femmes sur les évolutions du droit en matière de violences faites aux femmes, forme et soutient l'équipe du 3919-Violences Femmes Info sur les questions juridiques et coordonne le plaidoyer juridique de la fédération. La mission Logement gère le dispositif de relogement des femmes victimes de violences des associations Solidarité Femmes en Île-de-France, crée des partenariats et élabore des projets avec les acteurs du logement pour faciliter le relogement des femmes accompagnées et/ou hébergées par les associations Solidarité Femmes.

La collaboration entre les deux missions a débuté avec la participation de la FNSF au colloque *Le traitement juridique et judiciaire des violences conjugales* organisé par le projet REGINE (Recherche et Études sur le Genre et les Inégalités dans les Normes en Europe) qui s'est tenu le 25 novembre 2015 à l'Université Paris Ouest Nanterre La Défense. À cette occasion, l'une des contributions de la FNSF concernait le logement¹. Cet article rédigé par une ancienne responsable de la commission Justice de la FNSF en collaboration avec les missions Justice et Logement de la fédération constatait un certain nombre d'obstacles juridiques récurrents dans le parcours résidentiel des femmes victimes de violences en s'appuyant sur l'expérience des associations Solidarité Femmes de l'URSF IdF², mobilisées depuis 2009 sur le relogement des femmes victimes de violences hébergées ou suivies dans leurs centres d'accueil et d'hébergement spécialisés³.

Par la suite, les missions Justice et Logement ont identifié d'autres difficultés, à travers les questions juridiques liées au logement auxquelles l'équipe du 3919-Violences Femmes Info et les associations font face sur le terrain. À ce titre, les groupes de travail Logement réunissant une dizaine de professionnelles des associations Solidarité Femmes d'Île-de-France autour de cette thématique une fois par trimestre ont été particulièrement utiles.

Les équipes des associations souhaitent renforcer leur capacité à argumenter juridiquement face aux divers acteurs du logement, et pouvoir informer plus facilement les femmes qu'elles accompagnent sur leurs droits en matière de logement. Aucun outil juridique spécifique combinant les thématiques logement et violences conjugales n'existait, il fallait donc concevoir un guide pour leur usage.

1. CREPEAU Nicole, FERT Priscillia, MARDOC Laure, « Droit au logement et violences conjugales », dans PICHARD Marc, VIENNOT Camille [dir.], *Le traitement juridique et judiciaire des violences conjugales*, Paris, Mare & Martin, « Droit privé & sciences criminelles », 2016, pp. 129-140
2. Union Régionale Solidarité Femmes Île-de-France : Elle's Imagine'nt (75), Halte Aux Femmes Battues (75), Libre Terre des Femmes (75), Le Relais de Sénart (77), SOS Femmes Meaux (77), Léa (91), Paroles de Femmes (91), Le Centre Flora Tristan (92), L'Escale-Solidarité Femmes (92), SOS Femmes 93, Tremplin 94, Du Côté Des Femmes (95)
3. À travers la Convention portant sur le relogement des femmes victimes de violences entre le Conseil régional Île-de-France et la FNSF signée en juillet 2009 et renouvelée en juillet 2016

Afin de répondre au mieux à ces attentes, des versions intermédiaires du guide ont été présentées lors de réunions en régions des associations Solidarité Femmes, lors desquelles les participant.e.s ont pu adresser remarques et suggestions aux chargées de mission Justice et Logement.

Ce guide a fait l'objet de relectures par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), et par la Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP).

Ce guide a pour ambition d'être un outil efficace au service des associations de lutte contre les violences conjugales et des femmes qu'elles accompagnent, grâce à son contenu juridique clair et accessible à toutes et tous, sans prérequis particuliers.

► Comment l'utiliser ?

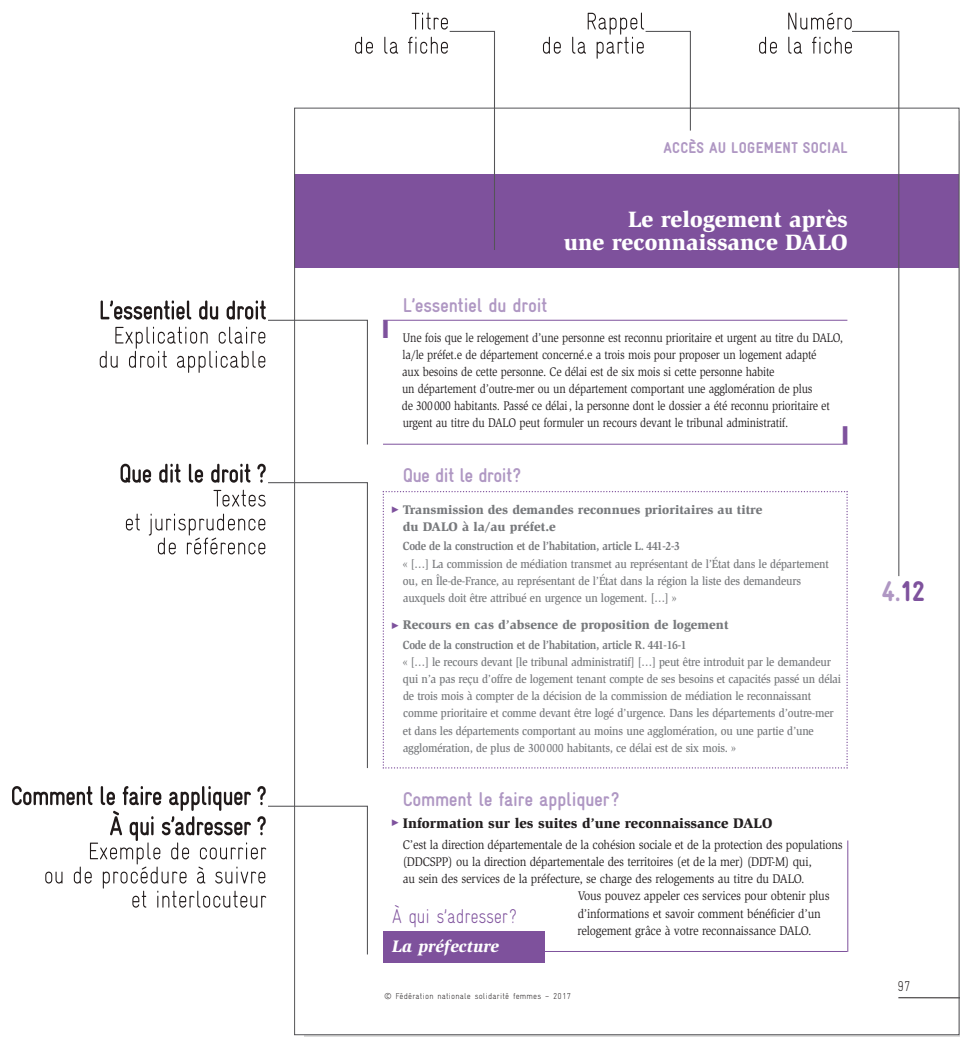
Le guide juridique logement et violences conjugales regroupe 34 fiches organisées autour de six grandes thématiques suivant les parcours des femmes victimes de violences : des violences liées au logement à l'accès à un nouveau « chez soi », en passant par le départ du domicile et une éventuelle éviction de l'auteur des violences.

Chaque fiche est construite selon le modèle ci-contre (sauf cas particuliers).

À noter

- Il est conseillé de consulter les définitions utiles situées au début du guide. Certains termes utilisés au sein des fiches sont propres aux domaines du logement ou du droit (ex : contingent, procédure civile/pénale) et d'autres peuvent avoir un sens juridique différent du sens qui leur est donné dans le langage courant (ex : conjoint.e).
- Le droit n'est pas figé, il évolue au fil du temps. Le guide sera donc actualisé régulièrement afin de prendre en compte les évolutions du droit et les nouvelles problématiques mises en lumière par le réseau Solidarité Femmes.
- Ce guide permet de faire le point sur le droit applicable a minima. Cependant il est parfois possible de négocier avec les différents acteurs (notamment les bailleurs) afin de développer des « bonnes pratiques » allant vers un mieux-disant par rapport au droit applicable. Par exemple, certains bailleurs reconnaissent la priorité d'une demande de logement en raison de violences conjugales sur présentation d'une simple main courante assortie d'un rapport social, alors que les textes sont plus exigeants (voir fiche 4.4 – *Les justificatifs pour avoir un accès prioritaire au logement en tant que victime de violences*). D'autres acceptent de ne pas poursuivre les femmes victimes de violences économiques pour les dettes locatives accumulées par leur conjoint suite à l'exposé de leur situation par l'association qui les accompagne, alors qu'ils en auraient le droit (voir fiche 1.5 – *La désolidarisation des dettes locatives*).
- Les exemples de courriers sont la plupart du temps rédigés à la première personne afin que les femmes puissent les utiliser directement de manière autonome. Ces courriers sont à envoyer de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de pouvoir servir de preuve le cas échéant.
- Les aspects contentieux ne sont qu'évoqués dans ce guide. Cela s'explique par le fait que les procédures diffèrent trop selon les situations individuelles, mais aussi par le choix de ne pas se substituer aux conseils des avocat.e.s ou notaires concernant celles-ci.

- Les agences départementales d'information sur le logement (ADIL) sont des partenaires incontournables. Elles ont pour mission d'informer gratuitement les usager.e.s sur leurs droits et obligations en matière de logement, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété. Elles peuvent par exemple assurer des permanences au sein des mairies.



► Quelques notions clés sur le monde du logement

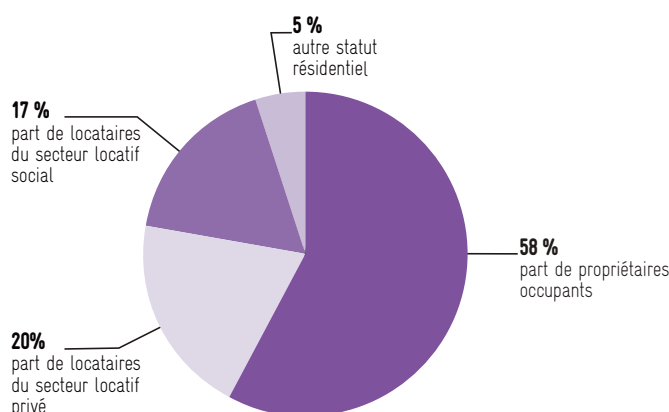
Afin de faciliter la compréhension des fiches, il est préférable d'avoir certaines connaissances sur les acteurs et les circuits du logement en France.

En plus d'être un outil pratique, ce guide doit permettre aux associations de découvrir la culture des acteurs du logement afin que se rapprochent les mondes de l'hébergement, de l'accompagnement et du logement social. Favoriser le dialogue entre ces différents secteurs est un élément essentiel pour fluidifier les parcours de sortie des violences pour les femmes accompagnées en leur permettant de retrouver rapidement toute leur autonomie dans leur propre logement.

Des femmes aux statuts résidentiels divers

Le parc de logements en France compte 28 millions de résidences principales⁴.

Répartition des résidences principales en France



Les violences envers les femmes se rencontrent dans tous les milieux⁵. Les femmes qui entament un parcours de sortie des violences ont, par conséquent, des statuts résidentiels divers. Elles sont propriétaires, locataires du secteur privé ou du secteur social, elles peuvent également être occupantes sans droit ni titre, hébergées ou sans abri. Cette diversité de statuts résidentiels complexifie l'accompagnement juridique et pratique à la sortie des violences.

Des dispositions spécifiques concernant le logement social

Une part importante de ce guide est consacrée à l'accès au logement social des femmes victimes de violences. Si celles-ci peuvent et souhaitent accéder au logement locatif privé ou devenir propriétaire d'un nouveau logement, leurs démarches ne seront souvent pas spécifiques car

4. ARNAULT Séverine, CRUSSON Laure, DONZEAU Nathalie, ROUGERIE Catherine, « Les conditions de logement fin 2013 – Premiers résultats de l'enquête Logement », *Insee Première*, n° 1546, avril 2015

5. TOURNYOL DU CLOS Lorraine, LE JEANNIC Thomas, « Les violences faites aux femmes », *Insee Première*, n° 1180, février 2008

il n'existe pas dans ces domaines de priorité ou de réglementations particulières pour les femmes victimes de violences.

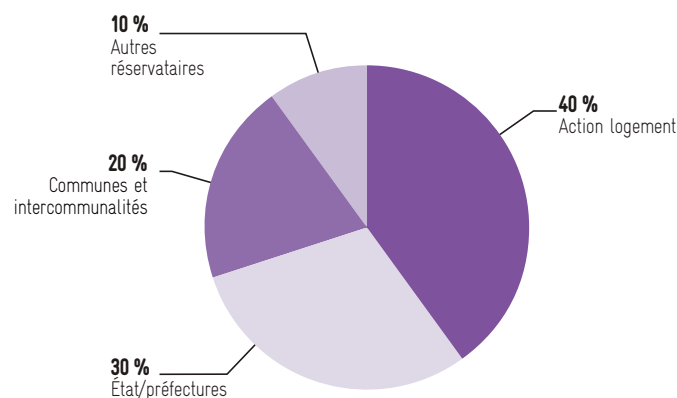
En revanche, la législation française accorde une priorité à ces femmes pour l'accès au logement social sous certaines conditions. L'instruction du 8 mars 2017 relative à l'accès au logement des femmes victimes de violences ou en grande difficulté précise certaines de ces dispositions légales visant à favoriser l'accès au logement social des femmes victimes de violences et insiste sur la nécessité de « placer à un niveau élevé la cotation du critère victime de violence » ce qui souligne l'urgence et la priorité de ces demandes de logement social. Elle invite également à mettre l'accent « sur ce public dans la mise en œuvre des obligations imparties aux collectivités territoriales et à Action Logement ».

Il est important que les professionnel.le.s qui accompagnent les femmes victimes de violences dans leurs démarches pour accéder à un logement social aient une connaissance fine des procédures, des acteurs et des conditions qui facilitent l'obtention d'un logement social. Pour que cette priorité soit effective, les associations du réseau Solidarité Femmes sollicitent principalement les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux.

Les réservataires

Ce sont des organismes qui financent la construction des logements sociaux et possèdent des droits de réservation sur le parc de logements sociaux. Ces droits de réservation sont appelés contingents et leur donnent la possibilité de désigner au bailleur social les candidatures qu'ils souhaitent positionner sur un logement. Ils peuvent également mettre ces logements à disposition d'associations (d'accueil et/ou d'hébergement de femmes victimes de violences, par exemple) qui désigneront pour leur compte les candidatures à positionner sur un logement ou pourront le louer avec un bail associatif pour permettre à des personnes en difficulté de le sous-louer ou d'y être hébergées. Il existe trois principaux réservataires de logements sociaux en France :

Répartition des droits de réservation au sein du parc locatif en France



- **Action logement** (ex 1 % logement) qui détient environ 40 % des droits de réservation du parc de logement social dont un quart doit servir à reloger des ménages prioritaires.
- **L'État** par l'intermédiaire des préfectures ou des directions départementales de la cohésion sociale, qui détient jusqu'à 30 % des droits de réservation du parc de logement social. Ce contingent sert principalement à reloger des publics prioritaires à hauteur de 25 %, les 5 % restants servent à reloger les agents de l'État.
- **Les communes et intercommunalités** détiennent environ 20 % des droits de réservation.

Les bailleurs sociaux

Ce sont les organismes qui gèrent les logements sociaux. Leurs salarié.e.s instruisent les dossiers de demandes de logement pour les candidat.e.s positionné.e.s sur un logement avant le passage en commission d'attribution des logements (CAL). Les bailleurs sociaux sont contrôlés par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) et sont réunis dans une fédération, l'Union sociale pour l'habitat (USH). Les bailleurs sociaux disposent de logements parce qu'ils ont un contingent propre et/ou peuvent reprendre des logements pour désigner par eux-mêmes des candidat.e.s lorsque les réservataires n'utilisent pas ces logements.

Des règles spécifiques encadrent l'accès au logement social des femmes victimes de violences. Les personnels des bailleurs sociaux et les membres des commissions d'attribution de logements ne sont malheureusement pas toutes/tous formé.e.s à la compréhension du phénomène des violences conjugales et ne connaissent souvent pas l'ensemble des règles applicables à ce public. Dans ce cadre, ce guide pourra servir d'outil pédagogique.

L'organisation interne des services des bailleurs sociaux diffère d'un organisme à l'autre. Néanmoins, afin de faciliter vos interactions avec ces partenaires, il est important de repérer dans chaque situation qui est la/le bon.ne interlocutrice/interlocuteur au sein de l'organisme HLM. Si vous pouvez obtenir sur Internet ou auprès du bailleur un organigramme précis cela facilitera certainement vos échanges. Dans le cas contraire, vous pouvez demander à parler à la/au responsable ou au service concerné.e par votre demande. Vous pouvez avoir besoin de contacter :

- **Le service de la gestion locative** qui peut également être désigné comme le service clientèle, commercialisation ou de la gérance. Il traite les dossiers de demande de logement de leur dépôt jusqu'à la signature du bail (désignation, attribution, mutation...). Ce service s'occupe également des quittances de loyer et de charges.
- **Le service technique** qui peut également être appelé service du patrimoine ou immobilier. Il est en charge des travaux, de la maintenance, de la réhabilitation des bâtiments et/ou des équipements (ascenseur, chauffage collectif...).
- **Le service contentieux** qui peut également être identifié comme le service recouvrement, gestion des impayés ou encore gestion sociale. Il s'occupe des impayés de loyers, dettes locatives et procédures d'expulsion.
- **Le service de proximité** qui coordonne le travail des gardien.ne.s et des agent.e.s d'entretien. Il peut également regrouper les différentes agences d'un bailleur réparties sur son territoire d'implantation.

Ce découpage des différents services représente un exemple d'organisation pour un bailleur social. Il est possible qu'au sein de l'organisme HLM que vous souhaitez contacter, le service contentieux soit rattaché au service gestion locative ou que le service technique et le service de proximité cohabitent au sein d'un unique service patrimoine. Néanmoins, chacun de ces services représente une fonction des bailleurs sociaux pour laquelle il existe systématiquement une directrice/directeur. Vous pouvez solliciter cette personne si vous êtes confronté.e.s à des situations complexes ou si certains droits ne vous semblent pas être correctement appliqués. L'enjeu est d'identifier la ou le responsable qui puisse débloquer la situation en interne afin d'éviter autant que possible tout contentieux juridique.

► Des partenariats innovants au sein du réseau Solidarité Femmes

La FNSF et ses associations membres disposent de plusieurs conventions et/ou partenariats pour faciliter l'accès au logement social des femmes victimes de violences.

Ci-dessous sont présentées quatre de ces initiatives pour favoriser le relogement des femmes victimes de violences :

- **Une convention avec le Conseil régional Île-de-France** qui met à disposition de la FNSF au moins cent logements par an pour reloger les Franciliennes victimes de violences, a contribué au relogement de près de 2000 femmes et enfants depuis 2009.
- **Un accord avec le bailleur Pierres et Lumières** qui, depuis 2013, propose des logements situés en Île-de-France ou à Orléans aux femmes victimes de violences accompagnées et/ou hébergées par des associations du réseau Solidarité Femmes.
- **Le dispositif « un toit pour elles »**, créé en 2010 dans le département de la Seine-Saint-Denis, a concrétisé l'engagement de dizaines de communes du département en faveur du relogement des femmes victimes de violences.
- **Un partenariat inédit en Haute-Garonne** entre la Direction départementale de la cohésion sociale (DDSC), la Délégation départementale aux droits des femmes et à l'égalité (DDDFE), l'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées et des associations membres de la FNSF dans ce département renforce depuis 2013 les liens entre ces acteurs afin de favoriser la désolidarisation du bail et des dettes locatives pour les femmes victimes de violences. Cette désolidarisation est, en pratique, une condition souvent nécessaire à leur accès au logement social.

Quelques définitions utiles

Accompagnement social lié au logement (ASLL)

L'ASLL fait partie du fonds de solidarité pour le logement (FSL), il est financé par le conseil départemental. Il permet de soutenir des ménages qui rencontrent des difficultés économiques et/ou sociales dans leur maintien ou leur accès à un logement.

Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)

L'AVDL est destiné aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, et aux autres ménages rencontrant des difficultés économiques et/ou sociales dans leur accès à un logement ou leur installation dans celui-ci. Il permet de les soutenir dans leurs démarches en vue de l'accès à un logement et de les accompagner dans le logement et est financé par l'État.

Acte de saisine de la/du juge aux affaires familiales

Requête déposée (avec tampon daté du greffe) ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception au greffe du tribunal de grande instance (TGI), ou assignation en justice prenant la forme d'une convocation délivrée par un.e huissier.e.

Aides au logement (APL, ALF, ALS)

Il existe trois types d'aides au logement, qui ne sont pas cumulables : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS). Toutes exigent que les ressources des bénéficiaires ne dépassent pas certains plafonds. Elles se distinguent par leurs autres conditions d'attribution.

L'APL est versée du fait du type de logement, indépendamment de la situation familiale des bénéficiaires. Il peut s'agir d'un logement ayant fait l'objet d'une convention entre la/le propriétaire et l'État (évolution du loyer, durée du bail, normes...) ou d'un logement acheté par les bénéficiaires grâce à un prêt conventionné.

L'ALF est versée aux personnes ne pouvant pas bénéficier de l'APL, en fonction de leur situation familiale. Par exemple, peuvent en bénéficier les personnes attendant un enfant, ayant à charge un enfant de moins de 21 ans, ou celles qui se sont mariées depuis moins de cinq ans, avant que les épouses/époux n'aient 40 ans. Les locataires comme les propriétaires peuvent la percevoir.

L'ALS est versée aux personnes ne pouvant prétendre ni à l'APL ni à l'ALF. Ce sont souvent des jeunes, des étudiant.e.s, des ménages sans enfants, des personnes âgées ou en situation de handicap. Les locataires comme les propriétaires peuvent la percevoir.

Bail (singulier), baux (pluriel)

Contrat de location signé entre un bailleur et un locataire. Le bailleur comme le locataire peuvent être des personnes morales ou physiques.

Bail glissant

Un bail est dit « glissant » lorsqu'il est signé entre une personne morale (souvent une association), le bailleur et la personne qui habitera dans le logement (l'occupant.e) et que ce bail prévoit que, passé un certain délai, l'occupant.e en deviendra locataire direct.e. Dans un premier temps, l'occupant.e est sous-locataire du logement, la locataire en titre étant l'association. Cette situation est temporaire, au bout d'une période de six mois renouvelable, le bail évolue : l'occupant.e du logement devient alors généralement locataire en titre. Sous réserve d'une évaluation positive, le bail « glisse » alors d'une première locataire (l'association) vers un.e deuxième (l'occupant.e).

Commission d'attribution des logements (CAL)

Les commissions d'attribution des logements examinent les demandes de logement social. Elles analysent notamment le caractère prioritaire de la demande, les revenus et la composition familiale au regard du logement proposé. Elles attribuent ou non les logements en tenant compte de ces paramètres.

Conjoint.e, partenaire, concubin.e

Les mots « conjoint.e », « partenaire », « concubin.e », désignent tous trois des personnes composant des couples. Cependant, ils n'ont pas les mêmes significations juridiques.

La/le conjoint.e désigne une personne liée à une autre par le mariage.

La/le partenaire (de PACS) est une personne liée à une autre par un pacte civil de solidarité.

La/le concubin.e désigne une personne vivant en concubinage avec une autre. Le concubinage est une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple (art. 515-8 du Code civil).

Contingent

Le contingent désigne, pour chaque réservataire, les logements sur lesquels il a un droit de réservation. Le contingent préfectoral représente, par exemple, l'ensemble des logements dont la préfecture est réservataire. Les bailleurs disposent d'un contingent qui leur est propre et sur lequel ils peuvent désigner de manière préférentielle les candidat.e.s pour un logement. Ils gèrent souvent le contingent de l'État dans le cadre de ce qu'on appelle la gestion déléguée.

Conventionnement

Les logements à loyer modéré sont le plus souvent conventionnés, c'est-à-dire que leur loyer au m² est plafonné. Ce plafond varie en fonction du prêt qui a permis leur construction. Il existe trois principaux types de conventionnement de logements selon qu'ils s'adressent à des ménages ayant des ressources très faibles (PLAI), faibles (PLUS) ou moins faibles (PLS). Il existe également des logements conventionnés dans le parc locatif privé.

Domicile, résidence

Le domicile est une notion juridique abstraite désignant le lieu où une personne a son principal établissement (art. 102 du Code civil), c'est-à-dire où elle vit de façon habituelle. Même si la personne n'y vit pas toujours ou s'absente pour une certaine durée, ce lieu reste son domicile. Ce lieu est protégé par le principe d'inviolabilité du domicile, et de nombreux droits y sont rattachés (par exemple, le domicile permet de déterminer la juridiction compétente en cas de litige).

La résidence est le lieu où se trouve en réalité une personne. La résidence se caractérise par son instabilité, contrairement au domicile qui est plus permanent. Cette notion pratique peut s'opposer à la notion juridique de domicile si elles désignent deux lieux différents. En général, les deux notions se recoupent, le même lieu étant à la fois le domicile et la résidence d'une personne.

Domicile conjugal

Le domicile conjugal est une notion attachée au mariage. Ce lieu désigne la résidence que les épouses/époux choisissent d'un commun accord, et où en principe elles/ils cohabitent. Il bénéficie de certaines protections : aucun des épouses/époux ne peut en disposer (vente, location) sans l'accord de l'autre.

Droit au logement opposable (DALO)

Le droit au logement opposable peut être reconnu au bénéfice des personnes sans logement, menacées d'expulsion, mal logées ou demandeuses d'un logement social depuis un délai anormalement long. Il leur permet de faire valoir leur droit effectif à un logement auprès d'une commission de médiation. Les personnes auxquelles le DALO est reconnu doivent être relogées en priorité et en urgence.

Indivision, copropriété

L'indivision est une forme de propriété collective. Les propriétaires indivis (ou coindivisaires) ont des droits sur un même bien, mais aucun.e d'entre elles/eux n'a de droit exclusif sur ce bien : c'est l'ensemble d'entre elles/eux qui est propriétaire du bien, et non chacun.e d'entre elles/eux. La gestion doit donc être commune. Cela peut arriver en cas de succession, donation, divorce ou lors de l'achat d'un bien en commun. La copropriété est également une forme de propriété collective, au sein d'un immeuble divisé en lots. Elle se distingue de l'indivision en ce que chaque copropriétaire détient la pleine propriété d'un ou plusieurs lots d'un même bien immobilier.

Main courante ou procès-verbal de renseignement judiciaire

La main courante (commissariat de police) ou le procès-verbal de renseignement judiciaire (service de gendarmerie) est une simple déclaration, qui sert essentiellement à laisser une trace écrite d'un événement révélé par la victime, notamment lorsque les indices de la commission d'une infraction ne sont pas clairement apparents. Une copie de la main courante est remise à la victime.

Contrairement à la main courante, le procès-verbal de renseignement judiciaire est systématiquement transmis à l'autorité judiciaire. Ces deux démarches ne donnent lieu en principe ni à une enquête ni à des poursuites pénales, mais peuvent être utilisées dans le cadre d'une procédure ultérieure, afin, par exemple, d'étayer un contexte de violences habituelles⁶.

Personne morale / physique

Une personne morale est une entité abstraite dotée de la personnalité juridique, qui lui confère des droits et des devoirs (agir en justice, acquérir des biens...). Par exemple, l'État, les collectivités territoriales, les associations, les sociétés sont des personnes morales.

Une personne physique est un être humain doté de la personnalité juridique et ayant donc des droits et des devoirs.

Plainte

La plainte permet de porter à la connaissance de la/du procureur.e de la République, d'un service de police ou d'une unité de gendarmerie une infraction dont on s'estime victime. Les femmes victimes de violences conjugales peuvent déposer plainte auprès de n'importe quel commissariat de police ou unité de gendarmerie (accompagnées le cas échéant par un.e proche ou une association), ou par courrier à la/au procureur.e de la République.

Les services de police et de gendarmerie sont tenus d'enregistrer les plaintes déposées par les victimes d'infractions⁷ : il n'est pas obligatoire d'apporter un certificat médical ou tout autre élément de preuve.

Le service de police ou de gendarmerie remet à la victime un récépissé du dépôt de plainte. Une copie de la plainte peut être sollicitée : ce document peut s'avérer utile dans le cadre d'autres démarches (devant un.e juge aux affaires familiales notamment).

Le dépôt de plainte est suivi d'une enquête judiciaire et entraîne la convocation de l'auteur présumé des faits.

Prêts locatifs (PLUS, PLAI, PLS) (voir annexe – *Les plafonds de ressources annuelles pour l'accès au logement social*)

Prêt locatif à usage social (PLUS) : les logements conventionnés PLUS représentent près de 50 % des logements sociaux construits chaque année. Ce sont des logements sociaux dits « classiques » qui servent de référence pour l'établissement des plafonds de ressources pour accéder au logement PLAI et PLS.

6. Un protocole cadre interministériel « relatif au traitement des mains courantes et des procès-verbaux de renseignements judiciaires en matière de violences conjugales », indique que « ce mode de recueil de l'information doit demeurer une exception justifiée par la demande expresse de la victime et dans la mesure où aucun fait grave n'est révélé » ; les services de police et de gendarmerie devant s'assurer « que la victime a pleinement conscience de la différence » avec une plainte. Dans une dépêche du 30 décembre 2013, le ministre de la justice, signataire de ce protocole, a réaffirmé le principe du dépôt d'une plainte suivi d'une enquête pénale, lorsqu'une victime de violences au sein du couple se présente dans un service de police ou une unité de gendarmerie.

7. Code de procédure pénale, art. 15-3

Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) : les logements conventionnés PLAI sont destinés aux personnes ayant de très faibles ressources. Ils accueillent des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % du plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS.

Prêt locatif social (PLS) : les logements conventionnés PLS sont destinés aux personnes ayant moins de difficultés économiques. Ils sont parfois désignés comme les logements pour les classes moyennes. Ils accueillent les ménages dont les revenus peuvent être jusqu'à 30 % supérieurs au plafond demandé pour un logement social classique/PLUS.

Procédure civile/pénale

Dans le cadre des violences conjugales, la procédure civile concerne notamment tout ce qui relève de l'organisation de la vie de la famille : ce sont les démarches engagées auprès de la/du juge aux affaires familiales pour un divorce, pour lui demander de statuer sur l'autorité parentale et son exercice, pour une ordonnance de protection... Dans ce guide, ce terme renvoie aussi à diverses procédures relatives au logement : demande d'expulsion, partage d'un bien indivis, demande de dommages-intérêts...

La procédure pénale est engagée suite à un fait constitutif d'une infraction pénale constaté par les forces de l'ordre ou ayant fait l'objet d'un dépôt de plainte de la victime. Elle est conduite par la/le procureur.e de la République (ou sa/son substitut) et concerne les conventions (excès de vitesse...), délits (violences au sein du couple, harcèlement) et crimes (viol, meurtre).

Récépissé de dépôt de plainte

Document constatant qu'une plainte a été déposée, qui doit être remis immédiatement à toute personne ayant déposé plainte.

Réservataires de logements sociaux

Les réservataires de logements sociaux sont des personnes morales qui financent la construction de logements sociaux et obtiennent en contrepartie des droits de réservation sur ces logements. Elles peuvent donc désigner de manière préférentielle des candidat.e.s sur les logements dont elles sont réservataires.

Résidence principale

La résidence principale se définit comme le logement occupé au moins huit mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

SIAO (Système intégré d'accueil et d'orientation)

Le SIAO gère les demandes d'hébergement en lien avec les structures d'accueil et d'hébergement sur un département à l'aide du SI-SIAO qui sert à l'enregistrement des places vacantes d'hébergement et au signalement des nouvelles entrées. Le SIAO travaille avec la préfecture ou la direction départementale de la cohésion sociale pour le recensement des publics prioritaires pour un relogement grâce au fichier SYPLO. Il tente de fluidifier les sorties d'hébergement vers le logement.

Surface habitable

La surface habitable sert notamment à déterminer si un logement est suroccupé. C'est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres et des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m (art. R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Suroccupation

La suroccupation est une notion liée au droit à l'allocation de logement : un logement suroccupé fait obstacle au bénéfice de celle-ci.

Un logement doit comporter une surface habitable minimale, selon le nombre de personnes qui y vivent. Si cette surface minimale par personne n'est pas atteinte, le logement est suroccupé (art. D. 542-14 du Code de la sécurité sociale) :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et +
Surface habitable	9 m ²	16 m ²	25 m ²	34 m ²	43 m ²	52 m ²	61 m ²	70 m ²

SYPLO (Système priorité logement)

SYPLO est un fichier informatique qui permet à la préfecture ou à la direction départementale de la cohésion sociale de gérer le contingent de logements sociaux de l'État. Le SIAO y inscrit les publics prioritaires au relogement qui sont accueillis et/ou hébergés par des structures d'accueil et d'hébergement sur un département. Il peut être également utilisé par d'autres réservataires ou bailleurs ayant des objectifs de relogement de publics prioritaires (Action Logement...).

Transcription du divorce

Pour être opposable aux tiers, un divorce doit être mentionné sur les actes de mariage et de naissance des deux épouses/époux. L'avocat.e en charge du divorce doit adresser à la mairie du mariage : le jugement de divorce, en cas de divorce devant un.e juge ; ou l'attestation de dépôt de la convention de divorce chez un.e notaire, en cas de divorce par convention déposée chez un.e notaire. La mairie du mariage inscrira le divorce sur l'acte de mariage et contactera les mairies de naissance des deux épouses/époux afin qu'elles l'inscrivent à leur tour sur leurs actes de naissance respectifs.

Zone tendue

Les zones tendues sont des zones présentant un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, où il y a donc de graves difficultés d'accès au logement. Ces zones connaissent notamment des loyers élevés et un fort nombre de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements dans le parc locatif social.

Dans les zones tendues, il y a des règles spécifiques de fixation des loyers et les locataires peuvent bénéficier d'un délai de préavis réduit à un mois. Le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 précise la liste des communes situées en zone tendue.



1

VIOLENCES LIÉES AU LOGEMENT

L'empêchement d'entrer dans son logement	1.1	/ 22
Les dégradations et les vols au sein du logement (locataires)	1.2	/ 24
Les dégradations du logement et de ses meubles (propriétaires)	1.3	/ 26
L'opposition à la vente d'un bien commun ou indivis	1.4	/ 28
La désolidarisation des dettes locatives	1.5	/ 30
Le remboursement et l'apurement des dettes locatives	1.6	/ 33
La procédure d'expulsion	1.7	/ 35

L'empêchement d'entrer dans le logement

L'essentiel du droit

Lorsque l'auteur des violences interdit l'accès de la victime à son logement, celle-ci n'est pas sans recours.

► Violation de domicile et expulsion illégale

Si elle est propriétaire ou locataire du logement (y compris avec l'auteur des violences), elle peut aller déposer plainte pour :

- violation de domicile si l'auteur des violences s'y est introduit par manœuvre, menace, contrainte ou de force (exclu s'il en est locataire ou propriétaire),
- expulsion illégale.

Elle pourra alors solliciter une intervention des forces de l'ordre afin d'avoir accès à son logement.

1.1

► Vol des effets personnels

De plus, qu'elle ait des droits sur le logement (en tant que locataire ou propriétaire) ou non, elle peut également déposer plainte au titre du vol de ses effets personnels. Précisons que si la victime et l'auteur des violences ne sont pas mariés, le vol commis par l'un d'eux au préjudice de l'autre est sanctionné dans les mêmes conditions qu'entre n'importe qui. Si la victime et l'auteur sont mariés, en principe, il ne peut y avoir de poursuites pour vol, sauf :

- s'il y a séparation de corps ou autorisation à résider séparément,
- si le vol porte sur des objets ou documents indispensables à la vie quotidienne de la victime (documents d'identité, titre de séjour, moyens de paiement...).

En cas de refus d'enregistrer la plainte, la victime peut :

- déposer plainte dans un autre commissariat ou une autre gendarmerie,
- se faire accompagner par une association pour son dépôt de plainte,
- porter plainte directement auprès de la/du procureur.e de la République par courrier.

D'une façon générale, il est préférable que les femmes emportent leurs effets personnels avant d'engager toute procédure si elles ne souhaitent pas demeurer au domicile, car ensuite cela est souvent difficile.

À noter

Dans le cadre d'un mariage, interdire l'accès au domicile conjugal à son épouse/époux est une faute.

Que dit le droit?

► Violation de domicile et expulsion illégale

Code pénal, article 226-4

« L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est punie d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. Le maintien dans le domicile d'autrui à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines. »

Code pénal, article 226-4-2

« Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État [...], à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende. »

► Vol des effets personnels

Code pénal, article 311-3

« Le vol est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende. »

Code pénal, article 311-12

« Ne peut donner lieu à des poursuites pénales le vol commis par une personne [...] au préjudice de son conjoint, sauf lorsque les époux sont séparés de corps ou autorisés à résider séparément. Le présent article n'est pas applicable [...] lorsque le vol porte sur des objets ou des documents indispensables à la vie quotidienne de la victime, tels que des documents d'identité, relatifs au titre de séjour ou de résidence d'un étranger, ou des moyens de paiement [...]. »

► Faute dans le cadre du mariage

Code civil, article 215

« Les époux s'obligent mutuellement à une communauté de vie. [...] Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. [...] »

1.1

Comment le faire appliquer?

► Plainte auprès de la/du procureur.e de la République

[Madame/Monsieur la/le Procureur.e de la République],

J'ai l'honneur d'attirer votre attention sur les faits suivants :

[décrire les faits avec détails : circonstances, dommages causés, dates et lieux].

À qui s'adresser?

**La/le procureur.e
de la République
du TGI du lieu
de l'infraction**

En conséquence, je porte plainte contre [nom et adresse de la personne et de ses complices éventuels/contre X si l'auteur est inconnu] pour [selon situation, possible cumul : violation de domicile/expulsion illégale/vol].

[Formule de politesse]

Les dégradations et les vols au sein du logement (locataires)

L'essentiel du droit

Les locataires doivent répondre des dégradations et pertes qui surviennent dans le logement (en cas de location meublée, cela concerne également les meubles loués) pendant la durée du bail, à moins de démontrer qu'elles sont le fait d'un tiers qu'elles/ils n'ont pas introduit dans le logement (par exemple: un membre d'un couple ne vivant pas dans le logement ou un ex, entré par effraction).

Lorsque plusieurs personnes sont tenues solidairement au paiement des loyers et des charges, le bailleur peut leur demander réparation indifféremment, peu important laquelle a commis les dégradations ou vols.

Cette solidarité est:

- automatique en cas de mariage,
- automatique en cas de PACS,
- possible en cas de concubinage, si les deux concubin.e.s ont signé le bail et qu'une clause de solidarité figure sur le contrat.

1.2

Si deux concubin.e.s ont signé le bail mais qu'aucune clause de solidarité n'a été inscrite sur le contrat: le bailleur peut leur demander réparation à hauteur de 50 % chacun.e.

Dans tous les cas, les locataires ayant été tenu.e.s responsables des dégradations ou vols commis par leur conjoint, concubin, partenaire de PACS ou ex, peuvent par la suite engager une action à leur encontre: elles peuvent demander la réparation du préjudice matériel occasionné devant une juridiction civile (dommages-intérêts).

À noter

Des attestations peuvent être rédigées par des personnes connaissant la femme pour justifier du bon état du logement avant les dégradations et/ou les vols, à l'aide du formulaire Cerfa n° 11527*02. Celle-ci peut également réaliser des photos datées qu'elle pourra produire pour démontrer sa bonne foi à son bailleur.

Que dit le droit?

► Responsabilité de la/du locataire en cas de dégradations ou pertes dans le logement

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, article 7

« Le locataire est obligé [...] de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement [...]. »

► Solidarité du paiement des loyers et des charges en cas de mariage

Code civil, article 220

« Chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants : toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement [...]. »

► Solidarité du paiement des loyers et des charges en cas de PACS

Code civil, article 515-4

« [...] Les partenaires sont tenus solidairement à l'égard des tiers des dettes contractées par l'un d'eux pour les besoins de la vie courante [...]. »

1.2

Comment le faire appliquer?

► En cas de dégradations du fait de l'auteur des violences

[Madame/Monsieur],

Je vous informe du fait que les dégradations survenues au sein du logement situé [adresse] dont vous me demandez la réparation en tant que locataire sont le fait de Monsieur [nom].

Le [date], Monsieur [nom] est entré [par effraction/de force] au sein du logement et a [décrire les dégradations/destructions commises au sein du logement].

Ces dégradations étant imputables à Monsieur [nom], entré dans le logement [par effraction/de force], leur réparation ne m'incombe pas, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

[Formule de politesse]

À qui s'adresser?

Le bailleur

Les dégradations du logement et de ses meubles (propriétaires)

L'essentiel du droit

► Pour demander une condamnation pénale

Il est possible de déposer plainte pour dégradation des biens (mobiliers ou immobiliers) dont on a la propriété totale ou partielle, y compris pour des dommages légers et même si l'auteur des dégradations est copropriétaire des biens qu'il a dégradés.

Toute victime est en droit de déposer plainte dans n'importe quel commissariat ou gendarmerie, qui a l'obligation légale d'enregistrer sa plainte.

En cas de difficultés pour déposer plainte :

- la victime peut se faire accompagner au commissariat/à la gendarmerie par une association,
- la victime peut adresser sa plainte directement à la/au procureur.e de la République du tribunal de grande instance du lieu de l'infraction, par lettre recommandée avec accusé de réception.

1.3

► Pour demander réparation du préjudice matériel subi (dommages-intérêts)

La victime pourra se constituer partie civile au cours de la procédure pénale, ou engager une action devant une juridiction civile.

À noter

Des attestations peuvent être rédigées par des personnes connaissant la femme pour justifier du bon état du logement avant les dégradations, à l'aide du formulaire Cerfa n° 11527*02. Celle-ci peut également réaliser des photos datées qu'elle pourra produire pour démontrer sa bonne foi.

Que dit le droit?

► Pour demander une condamnation pénale

Code pénal, article 322-1

« La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger. [...] »

Code pénal, article R. 635-1

« La destruction, la dégradation ou la détérioration volontaires d'un bien appartenant à autrui dont il n'est résulté qu'un dommage léger est punie de l'amende prévue pour les contraventions de la 5^e classe. [...] »

Cour de cassation, chambre criminelle, 9 mars 1994, n° 93-82.865

Les dispositions du Code pénal incriminant la destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui sont applicables à toute personne qui détruit, dégrade ou détériore intentionnellement un objet mobilier ou un bien immobilier dont il n'est pas l'unique propriétaire (par exemple, un véhicule appartenant à la communauté de biens entre le prévenu et sa conjointe).

1.3

Comment le faire appliquer?

► Plainte auprès de la/du procureur.e de la République

[Madame/Monsieur la/le Procureur.e de la République],

J'ai l'honneur d'attirer votre attention sur les faits suivants :

[Décrire les faits avec détails : circonstances, dommages causés, dates et lieux].

À qui s'adresser?

**La/le procureur.e
de la République
du TGI du lieu
de l'infraction**

En conséquence, je porte plainte contre [nom et adresse de la personne et de ses complices éventuels/contre X si l'auteur est inconnu] pour [destruction/dégradation] de [biens concernés] dont je suis [propriétaire/copropriétaire].
[Formule de politesse]

L'opposition à la vente d'un bien commun ou indivis

L'essentiel du droit

En cas d'opposition à la vente d'un bien immobilier (terrain, appartement, maison) commun ou indivis par l'un.e des propriétaires, refusant également de racheter ses parts à l'autre: les solutions diffèrent selon les situations.

► Partenaires de PACS et concubin.e.s

Dans ces situations, le bien immobilier acheté par le couple est indivis, c'est-à-dire régi par les règles de l'indivision: en principe, chacun.e est propriétaire du bien proportionnellement à sa contribution ou à part égale en l'absence de précisions.

En cas de désaccord sur la vente d'un bien en indivision, il est possible de saisir le tribunal de grande instance qui pourra autoriser la vente du bien, à certaines conditions.

Il s'agit cependant d'une procédure lourde. Il est recommandé de prendre conseil auprès d'un.e notaire (des consultations gratuites peuvent être proposées par les chambres des notaires).

1.4

► Couples mariés

- Si le bien en question est le logement de famille (résidence principale des époux/épouses ou de leurs enfants en cas de séparation), l'un.e des époux/épouses ne peut le vendre si l'autre s'y oppose, peu important le régime matrimonial et le caractère commun ou non du bien: il faudra attendre le jugement de divorce ou de séparation de corps qui prononcera la liquidation et le partage de la communauté de biens.
- Si le bien immobilier n'est pas le logement de famille, mais fait partie de la communauté de biens (selon le régime matrimonial choisi), il faudra également attendre le jugement de divorce ou de séparation de corps qui prononcera la liquidation et le partage de la communauté de biens.
- Si le bien n'est pas le logement de famille, et appartient en propre à l'un.e des époux/épouses (selon le régime matrimonial) ce/cette dernier.e peut décider de le vendre sans que l'autre ne puisse s'y opposer.
- Si le bien n'est pas le logement de famille et a été acquis sous le régime de l'indivision (en cas de régime matrimonial de séparation de biens, par exemple), il est possible de saisir le tribunal de grande instance qui pourra autoriser la vente du bien, à certaines conditions. Il est recommandé de prendre conseil auprès d'un.e notaire (des consultations gratuites peuvent être proposées par les chambres des notaires).

Que dit le droit?

► Possibilité de partage d'une indivision

Code civil, article 815

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

► Protection du logement de famille (mariage)

Code civil, article 215

« [...] Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation : l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissous. »

1.4

Comment le faire appliquer?

► En cas de désaccord sur la vente d'un bien en indivision

En cas de désaccord sur la vente d'un bien en indivision (partenaires de PACS,

À qui s'adresser?

Un.e notaire

**Tribunal de
grande instance**

concubin.e.s mais aussi épouses/époux ayant acquis un bien sous le régime de l'indivision), il est recommandé de consulter un.e notaire avant toute procédure devant le tribunal de grande instance afin d'autoriser la vente du bien.

La désolidarisation des dettes locatives

L'essentiel du droit

En cas de dettes locatives, les solutions diffèrent selon les situations : concubinage, mariage ou PACS.

► **Concubin.e.s**

Les femmes en concubinage sont solidaires des dettes locatives uniquement si elles sont signataires du bail et que celui-ci comporte une clause de solidarité. Dans ce cas, elles sont solidaires de toute dette locative contractée dans un délai maximal de six mois à compter de la date d'effet du congé (sauf si un.e nouvelle/nouveau colocataire vient en remplacement dans le bail, ce qui interrompt ce délai).

La clause de solidarité est une clause que les bailleurs inscrivent fréquemment sur le bail. Elle indique les conditions et la durée de la solidarité locative entre les différents locataires. Si elle n'est pas clairement inscrite sur le bail alors les cotitulaires du bail vivant en concubinage ne sont pas solidaires des dettes que l'un.e ou l'autre peut accumuler. De même, si une femme vivant en concubinage n'est pas signataire du bail alors elle n'est pas solidaire des dettes locatives car elle est occupante sans titre du logement.

1.5

► **Couples mariés ou partenaires de PACS**

Les femmes mariées sont solidaires des dettes locatives jusqu'au jour de la transcription du divorce ou de la séparation de corps sur les registres d'état civil (démarche effectuée par l'avocat.e auprès de la mairie du mariage).

Les femmes pacsées sont solidaires des dettes locatives jusqu'à la transcription de la dissolution du PACS auprès du greffe du tribunal d'instance.

Pour chacune de ces situations, le bailleur peut demander le remboursement intégral ou partiel des dettes indifféremment à l'un.e ou l'autre des membres du couple qui ne peut s'y soustraire. Dans ce cas, la personne qui rembourse la dette peut par la suite engager une action à l'encontre de l'autre membre du couple pour demander la réparation du préjudice matériel occasionné devant une juridiction civile (dommages-intérêts).

Que dit le droit?

► Pour les femmes en concubinage

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, article 8-1

« La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. »

► Pour les femmes mariées

Code civil, article 220

« Chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants : toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement. »

Code civil, article 1751

« Le droit au bail du local [...] qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. [...] »

► Pour les femmes pacsées

Code civil, article 515-4

« Les partenaires sont tenus solidairement à l'égard des tiers des dettes contractées par l'un d'eux pour les besoins de la vie courante et pour les dépenses relatives au logement commun. »

► Possibilité de demander le remboursement des dettes à l'un.e ou l'autre des membres du couple

Code civil, article 1313

« La solidarité entre les débiteurs oblige chacun d'eux à toute la dette. Le paiement fait par l'un d'eux les libère tous envers le créancier.

Le créancier peut demander le paiement au débiteur solidaire de son choix. Les poursuites exercées contre l'un des débiteurs solidaires n'empêchent pas le créancier d'en exercer de pareilles contre les autres. »

1.5

Comment le faire appliquer?

► Demande de désolidarisation des dettes pour une femme vivant en concubinage et cotulaire du bail

[Madame/Monsieur],

J'attire votre attention sur le fait que conformément à l'article 8-1 de la loi n° 89-462, je ne serai plus solidaire du loyer du logement situé au [adresse et n° de porte] à partir du [date d'effet du congé + six mois]. En effet, ayant pris congé le [date d'effet du congé] et n'étant ni mariée ni pacsée avec Monsieur [nom], ce sont les règles relatives à la colocation qui s'appliquent dans ce cas. Celles-ci prévoient par défaut une durée maximale de six mois de solidarité entre colocataires à la suite de la prise d'effet du congé de l'un d'entre eux.

[Formule de politesse]

À qui s'adresser?

L'ancien bailleur

1.5

Le remboursement et l'apurement des dettes locatives

L'essentiel du droit

Dès qu'une dette locative est constatée, il est conseillé de prendre contact avec son bailleur pour l'assurer de sa bonne foi, proposer un échelonnement du remboursement de la dette et/ou lui indiquer les démarches mises en place pour résoudre cette situation. Le bailleur peut alors proposer un plan d'apurement de la dette locative, solliciter certaines aides et éviter la suspension des aides au logement. Il peut également être utile de se rapprocher de l'organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA) pour signaler ce changement de situation. L'organisme peut alors mettre en place une procédure et mobiliser différents partenaires en vue d'aider à la résorption de la dette de loyer.

Les personnes qui se trouvent dans l'incapacité de faire face à l'ensemble de leurs dettes locatives peuvent recourir au fonds de solidarité pour le logement (FSL) géré par le conseil départemental et/ou saisir la commission de surendettement de leur département en déposant un dossier de surendettement dans une des antennes de la Banque de France. Ce dossier est constitué de pièces justificatives et du formulaire Cerfa n° 13594*01.

1.6

Que dit le droit?

► Commission de surendettement

Code de la consommation, article L. 712-1

« Les commissions de surendettement des particuliers ont pour mission de traiter [...] la situation de surendettement [des personnes physiques de bonne foi.] »

► Fonds de solidarité pour le logement

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, article 6-1

« Le règlement intérieur du fonds de solidarité pour le logement définit les conditions d'octroi des aides [...], ainsi que les modalités de fonctionnement et de gestion du fonds. »

► Impayés de loyer et allocations de logement

Code de la construction et de l'habitation, article R. 351-30

« Lorsque l'allocataire [de l'aide personnalisée au logement] ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, sa situation est soumise à [la CAF ou la MSA] par le bailleur [...], dans un délai de deux mois après la constitution de l'impayé [...].

Pour les allocataires en situation d'impayé de dépense de logement, [la CAF ou la MSA] informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions

> > >

1.6

locatives et met en œuvre la procédure suivante : Pour se prononcer sur le maintien de l'aide, [la CAF ou la MSA] choisit en fonction de la situation de l'allocataire :

- a) Soit de renvoyer le dossier au bailleur afin que ce dernier établisse dans un délai de six mois au plus un plan d'apurement de la dette. Sous réserve de la reprise du paiement de la dépense courante de logement, du respect du plan d'apurement et de son approbation par [la CAF ou la MSA], ce dernier maintient le versement de l'aide personnalisée au logement. [...] En cas de mauvaise exécution du plan ou du dispositif d'apurement, ou de non-reprise du paiement de la dépense courante de logement, [la CAF ou la MSA] suspend le versement de l'aide personnalisée au logement [...]
- b) Soit de saisir directement un fonds de solidarité pour le logement [...] en lui demandant de faire connaître son dispositif d'apurement dans un délai de six mois. [...] Le bailleur est informé de cette saisine par [la CAF ou la MSA]. Il peut faire part de ses propositions au fonds ou à l'organisme susmentionné. Après réception du dispositif d'apurement, [la CAF ou la MSA] décide de maintenir le versement de l'aide personnalisée au logement sous réserve de la reprise du paiement de la dépense courante de logement. En cas de mauvaise exécution du plan ou du dispositif d'apurement ou de non-reprise de la dépense courante de logement, [la CAF ou la MSA] suspend le versement de l'aide personnalisée au logement [...]
- c) Si le fonds de solidarité pour le logement [...] n'a pas fait connaître son dispositif dans les délais prévus [...], [la CAF ou la MSA] met en demeure l'allocataire de reprendre le paiement de la dépense courante de logement, et d'apurer l'intégralité de sa dette en remboursant chaque mois au bailleur 1/36^e de sa dette pendant trente-six mois à compter du mois suivant la mise en demeure. En cas de mauvaise exécution du plan d'apurement, ou de non-reprise du paiement de la dépense courante de logement, [la CAF ou la MSA] suspend le versement de l'aide personnalisée au logement [...]
- d) La bonne exécution du plan ou du dispositif d'apurement est vérifiée au moins tous les six mois par [la CAF ou la MSA] [...]. »

Comment le faire appliquer ?

► Proposition d'échelonnement d'une dette locative

[Madame/Monsieur],

Locataire du logement situé au [adresse du logement], je suis actuellement en retard du paiement de mon loyer. Ayant de réelles difficultés à faire face à toutes mes dépenses en ce moment et souhaitant trouver rapidement une solution à ce problème, je souhaiterais vous rencontrer pour étudier les possibilités d'un échelonnement de ma dette locative afin de remédier au plus vite à cette situation.

[Il peut être utile d'expliquer au bailleur la situation notamment si les dettes locatives ont été accumulées par l'auteur des violences (violences économiques)]

À qui s'adresser ?

L'ancien bailleur

[Formule de politesse]

La procédure d'expulsion

L'essentiel du droit

► Les motifs permettant la résiliation d'un bail et si besoin une procédure d'expulsion

Seuls trois motifs permettent à un bailleur de donner congé à un.e locataire :

- vente du logement,
- reprise du logement pour y habiter ou pour y loger un membre de sa famille,
- motif légitime et sérieux (accumulation de dettes locatives, troubles de voisinage...).

Le délai de préavis pour un congé qui émane de la/du propriétaire est de six mois à l'échéance du bail. Si la/le locataire ne quitte pas les lieux après la date d'effet du congé, le bailleur peut entamer une procédure d'expulsion.

En cas d'impayés de loyer, le bailleur peut, indépendamment de l'échéance du bail, entamer une procédure en recouvrement de la dette et d'expulsion deux mois après avoir envoyé à la/au locataire un commandement de payer si celui-ci n'a pas été respecté.

1.7

► La procédure d'expulsion

Les locataires sont protégé.e.s par le principe d'inviolabilité du domicile : toute mesure d'expulsion doit être l'objet d'une procédure contradictoire. Cette procédure se déroule devant le tribunal d'instance.

Les locataires peuvent bénéficier de délais :

- un délai de deux mois habituel entre l'assignation devant la/le juge d'instance et l'audience au tribunal d'instance pour demander la résiliation du bail,
- en cas de demande de résiliation du bail pour impayés de loyer, un délai de paiement dans la limite de trois années, si le locataire est en situation de régler sa dette,
- un délai de deux mois habituel entre le commandement de quitter les lieux et l'expulsion elle-même (un signalement de la procédure en cours doit obligatoirement être fait à la/au préfet.e de département, à défaut le délai est suspendu),
- un délai supplémentaire, si l'expulsion a des conséquences d'une exceptionnelle dureté,
- des délais renouvelables (de trois mois à trois ans) lorsque le relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales,
- le bénéfice de la « trêve hivernale » entre le 1^{er} novembre et le 31 mars.

Que dit le droit?

► Motifs de résiliation de bail et d'expulsion

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, article 15

« [...] Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. [...] »

Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. [...] »

Code civil, article 1729

« Si le preneur n'utilise pas de la chose louée raisonnablement ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. »

► Délit d'expulsion illégale

Code pénal, article 226-4-2

« Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État [...], à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni [...]. »

Code pénal, article 432-8

« Le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public, agissant dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions ou de sa mission, de s'introduire ou de tenter de s'introduire dans le domicile d'autrui contre le gré de celui-ci hors les cas prévus par la loi est puni [...]. »

► Délais avant expulsion

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, article 24

« Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. [...] À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'État dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience [...]. »

Code des procédures civiles d'exécution, article L. 412-1

« Si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée [...], elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement [...]. Toutefois, le juge peut [...] réduire ou supprimer ce délai. »

Code des procédures civiles d'exécution, article L. 412-2

« Lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques, le délai [de deux mois] prévu peut être prorogé par le juge pour une durée n'excédant pas trois mois. »

> > >

Code des procédures civiles d'exécution, article L. 412-3

« Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités[...], dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation. Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions. [...] »

Code des procédures civiles d'exécution, article L. 412-5

« Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion en saisit le représentant de l'État dans le département. [...] À défaut de saisine du représentant de l'État dans le département par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu. »

Code des procédures civiles d'exécution, article L. 412-6

« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés [...] il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1^{er} novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille. »

1.7

Comment le faire appliquer?

► Demande d'échelonnement d'une dette locative après un commandement de payer

[Madame/Monsieur],

Locataire du logement situé au *[adresse du logement]*, vous m'avez adressé un commandement de payer le *[date de réception du courrier]*. Dans ce courrier, vous indiquez que ma dette locative s'élève à *[montant de la dette locative]*. *[Il peut être utile d'expliquer au bailleur la situation notamment si les dettes locatives ont été accumulées par l'auteur des violences (violences économiques)]*. Compte tenu de mes ressources, je ne peux vous rembourser cette somme dans un délai de deux mois. Je vous propose donc un échelonnement de cette dette sur *[nombre de mois]* mois avec des mensualités de *[montant des mensualités proposé]* afin de pouvoir vous rembourser l'intégralité de cette somme. Cet échelonnement me permettrait de rembourser cette dette et de reprendre le paiement régulier de mon loyer.

À qui s'adresser?

**Le bailleur
ou la/le juge
d'instance**

[Formule de politesse]

[Joindre tous les justificatifs de la situation concernant les violences et les dettes, qui viendront appuyer le dossier]



2

ÉVICTION DU DOMICILE ET ÉLOIGNEMENT DU CONJOINT VIOLENT

**L'éviction et l'éloignement
de l'auteur des violences
lors d'une procédure pénale**

2.1 /40

**L'éviction et l'éloignement
de l'auteur des violences
avec une ordonnance de protection**

2.2 /43

**Application d'une ordonnance
de protection en matière de logement**

2.3 /46

**Le transfert du bail en cas
de condamnation pénale**

2.4 /49

L'éviction et l'éloignement de l'auteur des violences lors d'une procédure pénale

L'essentiel du droit

2.1

Après qu'une plainte a été déposée ou que l'infraction a été constatée par un officier de police judiciaire, un auteur de violences envers sa conjointe, concubine, partenaire de PACS ou ex (ou ses enfants) peut :

- être évincé du domicile, c'est-à-dire qu'il est tenu de résider hors du domicile du couple et éventuellement ne doit pas paraître aux abords de celui-ci,
- être éloigné de la victime, c'est-à-dire avoir l'interdiction d'entrer en relation avec elle, de la recevoir ou de la rencontrer (peu important qu'elle reste ou non dans son logement).

Ces mesures peuvent intervenir tout au long d'une procédure pénale, dans le cadre :

- d'une décision de la/du procureur.e de la République, avant qu'elle/il statue sur l'action publique (poursuites, classement sans suites...),
- d'une composition pénale (procureur.e de la République),
- d'un placement sous contrôle judiciaire suite à une mise en examen ou une présentation devant la/le procureur de la République (juge d'instruction ou juge des libertés et de la détention),
- d'une condamnation à un sursis avec mise à l'épreuve (juge pénal ou de l'application des peines),
- d'une condamnation à un suivi sociojudiciaire (juge pénal ou de l'application des peines).

Elles s'imposent lorsque les violences sont susceptibles de se renouveler et que la victime les sollicite.

Que dit le droit?

► Décision de la/du procureur.e

Code de procédure pénale, article 41-1

« S'il lui apparaît qu'une telle mesure est susceptible d'assurer la réparation du dommage causé à la victime, de mettre fin au trouble résultant de l'infraction ou de contribuer au reclassement de l'auteur des faits, le procureur de la République peut, préalablement à sa décision sur l'action publique [...] :

[...] En cas d'infraction commise soit contre son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, soit contre ses enfants ou ceux de son conjoint, concubin ou partenaire, demander à l'auteur des faits de résider hors du domicile ou de la résidence du couple et, le cas échéant, de s'abstenir de paraître dans ce domicile ou cette résidence

> > >

ÉVICTION DU DOMICILE ET ÉLOIGNEMENT DU CONJOINT VIOLENT

ou aux abords immédiats de celui-ci [...] [c]es dispositions [...] sont également applicables lorsque l'infraction est commise par l'ancien conjoint ou concubin de la victime, ou par la personne ayant été liée à elle par un pacte civil de solidarité, le domicile concerné étant alors celui de la victime. [...] »

► Composition pénale

Code de procédure pénale, article 41-2

« Le procureur de la République, tant que l'action publique n'a pas été mise en mouvement, peut proposer [...] une composition pénale [...] qui consiste en une ou plusieurs des mesures suivantes :

[...] Ne pas rencontrer ou recevoir, pour une durée qui ne saurait excéder six mois, la ou les victimes de l'infraction désignées par le procureur de la République ou ne pas entrer en relation avec elles ;

[...] En cas d'infraction commise soit contre son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, soit contre ses enfants ou ceux de son conjoint, concubin ou partenaire, résider hors du domicile ou de la résidence du couple et, le cas échéant, s'abstenir de paraître dans ce domicile ou cette résidence ou aux abords immédiats de celui-ci [...] [c]es dispositions [...] sont également applicables lorsque l'infraction est commise par l'ancien conjoint ou concubin de la victime, ou par la personne ayant été liée à elle par un pacte civil de solidarité, le domicile concerné étant alors celui de la victime. [...] »

2.1

► Placement sous contrôle judiciaire

Code de procédure pénale, article 138

« Le contrôle judiciaire peut être ordonné par le juge d'instruction ou par le juge des libertés et de la détention si la personne mise en examen encourt une peine d'emprisonnement correctionnel ou une peine plus grave.

Ce contrôle astreint la personne concernée à se soumettre, selon la décision du juge d'instruction ou du juge des libertés et de la détention, à une ou plusieurs des obligations ci-après énumérées :

[...] S'abstenir de recevoir ou de rencontrer certaines personnes spécialement désignées par le juge d'instruction ou le juge des libertés et de la détention, ainsi que d'entrer en relation avec elles, de quelque façon que ce soit ;

[...] En cas d'infraction commise soit contre son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, soit contre ses enfants ou ceux de son conjoint, concubin ou partenaire, résider hors du domicile ou de la résidence du couple et, le cas échéant, s'abstenir de paraître dans ce domicile ou cette résidence ou aux abords immédiats de celui-ci [...] [c]es dispositions [...] sont également applicables lorsque l'infraction est commise par l'ancien conjoint ou concubin de la victime, ou par la personne ayant été liée à elle par un pacte civil de solidarité, le domicile concerné étant alors celui de la victime. [...] »

> > >

Code de procédure pénale, article 394

« Si le procureur de la République estime nécessaire de soumettre le prévenu jusqu'à sa comparution devant le tribunal à une ou plusieurs obligations du contrôle judiciaire [...] il le traduit sur-le-champ devant le juge des libertés et de la détention [...]. »

► **Condamnation à un sursis avec mise à l'épreuve ou à un suivi sociojudiciaire**

Code pénal, article 132-45

« La juridiction de condamnation ou le juge de l'application des peines peut imposer spécialement au condamné l'observation de l'une ou de plusieurs des obligations suivantes : [...] S'abstenir d'entrer en relation avec certaines personnes, dont la victime [...]; [...] En cas d'infraction commise soit contre son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, soit contre ses enfants ou ceux de son conjoint, concubin ou partenaire, résider hors du domicile ou de la résidence du couple et, le cas échéant, s'abstenir de paraître dans ce domicile ou cette résidence ou aux abords immédiats de celui-ci[...] [c]es dispositions [...] sont également applicables lorsque l'infraction est commise par l'ancien conjoint ou concubin de la victime, ou par la personne ayant été liée à elle par un pacte civil de solidarité, le domicile concerné étant alors celui de la victime. [...] »

2.1 Comment le faire appliquer ?

► **Demande de mesure d'éviction de l'auteur des violences avant décision sur l'action publique**

[Madame/Monsieur la/le Procureur.e de la République],

J'ai déposé une plainte le *[date]* à l'encontre de mon *[conjoint/concubin/partenaire de PACS/ancien conjoint/ancien concubin/ancien partenaire de PACS]*, Monsieur *[nom]*, pour les violences qu'il a exercées à mon encontre.

Ces violences sont susceptibles de se renouveler : *[préciser s'il ne s'agissait pas des premières violences, s'il y a eu menace de récidive de la part de l'auteur des violences]*.

Je sollicite donc qu'il soit ordonné à Monsieur *[nom]* de résider hors du domicile

situé au *[adresse]* et de s'abstenir de paraître aux abords de celui-ci.

[Formule de politesse]

[Le cas échéant, cette demande peut accompagner une plainte adressée directement à la/au procureur.e de la République]

À qui s'adresser ?

**La/le procureur.e
de la République
du TGI du lieu
de l'infraction**

L'éviction et l'éloignement de l'auteur des violences avec une ordonnance de protection

L'essentiel du droit

En cas de danger pour elles ou leurs enfants, les victimes de violences exercées par un conjoint, concubin, partenaire de PACS ou ex (conjoint, concubin, partenaire de PACS) peuvent faire une demande d'ordonnance de protection devant la/le juge aux affaires familiales. Pour cela, il n'est pas obligatoire d'avoir déposé plainte.

À la demande de la victime et entre autres mesures, la/le juge peut :

- interdire à l'auteur des violences de recevoir, de rencontrer ou d'entrer en relation avec certaines personnes,
- attribuer la jouissance du logement à la victime, même si elle a bénéficié d'un hébergement d'urgence, et préciser les modalités de prise en charge des frais liés au logement.

Ces mesures sont prises pour une durée maximale de six mois, qui peut être prolongée en cas de :

- dépôt d'une requête en divorce ou en séparation de corps,
- saisine de la/du juge aux affaires familiales concernant l'exercice de l'autorité parentale.

À noter

Bien que les ordonnances de protection doivent être délivrées « dans les meilleurs délais », ces derniers varient considérablement selon les tribunaux de grande instance.

De même, certains tribunaux n'accordent le bénéfice d'une ordonnance de protection qu'en cas de dépôt d'une plainte.

2.2

Que dit le droit?

► Conditions permettant de bénéficier d'une ordonnance de protection

Code civil, article 515-9

« Lorsque les violences exercées au sein du couple ou par un ancien conjoint, un ancien partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou un ancien concubin mettent en danger la personne qui en est victime, un ou plusieurs enfants, le juge aux affaires familiales peut délivrer en urgence à cette dernière une ordonnance de protection. »

► Délais de délivrance et contenu d'une ordonnance de protection

Code civil, article 515-11

« L'ordonnance de protection est délivrée, dans les meilleurs délais, par le juge aux affaires familiales, s'il estime, au vu des éléments produits devant lui et contradictoirement débattus, qu'il existe des raisons sérieuses de considérer comme vraisemblables la commission des faits de violence allégués et le danger auquel la victime ou un ou plusieurs enfants sont exposés. À l'occasion de sa délivrance, le juge aux affaires familiales est compétent pour : [...] Interdire à la partie défenderesse de recevoir ou de rencontrer certaines personnes spécialement désignées par le juge aux affaires familiales, ainsi que d'entrer en relation avec elles, de quelque façon que ce soit ;

[...] Statuer sur la résidence séparée des époux en précisant lequel des deux continuera à résider dans le logement conjugal et sur les modalités de prise en charge des frais afférents à ce logement. Sauf circonstances particulières, la jouissance de ce logement est attribuée au conjoint qui n'est pas l'auteur des violences, même s'il a bénéficié d'un hébergement d'urgence ;

[...] Préciser lequel des partenaires liés par un pacte civil de solidarité ou des concubins continuera à résider dans le logement commun et statuer sur les modalités de prise en charge des frais afférents à ce logement. Sauf circonstances particulières, la jouissance de ce logement est attribuée au partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou au concubin qui n'est pas l'auteur des violences, même s'il a bénéficié d'un hébergement d'urgence [...]. »

► Durée et modification des mesures prévues par une ordonnance de protection

Code civil, article 515-12

« Les mesures [ordonnées] sont prises pour une durée maximale de six mois à compter de la notification de l'ordonnance. Elles peuvent être prolongées au-delà si, durant ce délai, une requête en divorce ou en séparation de corps a été déposée ou si le juge aux affaires familiales a été saisi d'une requête relative à l'exercice de l'autorité parentale. Le juge aux affaires familiales peut, à tout moment, à la demande du ministère public ou de l'une ou l'autre des parties, ou après avoir fait procéder à toute mesure d'instruction utile, et après avoir invité chacune d'entre elles à s'exprimer, supprimer ou modifier tout ou partie des mesures énoncées dans l'ordonnance de protection, en décider de nouvelles, accorder à la personne défenderesse une dispense temporaire d'observer certaines des obligations qui lui ont été imposées ou rapporter l'ordonnance de protection. »

ÉVICTION DU DOMICILE ET ÉLOIGNEMENT DU CONJOINT VIOLENT

Comment le faire appliquer ?

► Demande d'ordonnance de protection auprès de la/du juge aux affaires familiales

Une telle demande peut se faire par requête adressée ou remise directement au greffe du tribunal de grande instance, ou par assignation en référé, à l'aide du formulaire Cerfa n° 15458*01.

Certificats médicaux, témoignages de l'entourage, attestations d'associations ou de services sociaux, mains courantes, plaintes... accompagneront utilement la demande d'ordonnance de protection comme éléments de preuve des violences.

La/le juge aux affaires familiales ne peut prendre aucune mesure qui n'ait pas été demandée : il est conseillé de veiller à ce que toutes les mesures nécessaires soient bien précisées.

Il est fortement recommandé d'avoir recours à l'assistance d'un.e avocat.e lors d'une demande d'ordonnance de protection, même si cela n'est pas obligatoire.

À qui s'adresser ?

**La/le juge
aux affaires
familiales**

En cas de refus de délivrer une ordonnance de protection ou de mesures insuffisantes, il est possible de former un recours auprès de la cour d'appel dans les quinze jours suivant la notification de la décision de la/du juge aux affaires familiales.

2.2

L'application d'une ordonnance de protection en matière de logement

L'essentiel du droit

► Non application des garanties contre l'expulsion

Lorsque l'expulsion d'un conjoint, concubin ou partenaire de PACS est ordonnée sur le fondement d'une ordonnance de protection, celui-ci ne bénéficie d'aucune des garanties généralement applicables en matière d'expulsion :

- il ne peut bénéficier du délai de deux mois habituel entre le commandement d'expulsion et l'expulsion elle-même,
- il ne peut bénéficier d'aucun délai, y compris si son expulsion a des conséquences d'une exceptionnelle dureté,
- les délais renouvelables (de trois mois à trois ans) prévus lorsque le relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales ne lui sont pas applicables,
- il ne bénéficie pas de la « trêve hivernale », il peut donc être expulsé même entre le 1^{er} novembre et le 31 mars.

► Exécution de la décision

2.3

L'ordonnance de protection est exécutoire à titre provisoire, c'est-à-dire qu'elle doit être appliquée même si un recours est formé dans un délai de quinze jours à partir de sa notification.

Elle doit en principe être signifiée à l'auteur des violences par acte d'huissier.e de justice. C'est alors à la victime d'en contacter un.e, dont les frais pourront être à la charge de l'auteur (demander le paiement des dépens par l'auteur dans l'ordonnance de protection). Dans certains cas (danger grave et imminent pour la victime, par exemple) la/le juge peut décider, soit d'office soit à la demande d'une des parties, que l'ordonnance de protection sera signifiée par le greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé.

Si l'auteur des violences ne quitte pas le domicile de son plein gré malgré la signification de l'ordonnance de protection, un commandement de quitter les lieux par huissier.e peut l'y contraindre. En cas de refus de libérer les lieux, l'huissier.e peut requérir le concours de la force publique.

► En cas de non-respect des obligations

Le fait de ne pas respecter une ordonnance de protection est une infraction pénale, qui expose son auteur à deux ans d'emprisonnement et 15 000 euros d'amende : dans cette situation, la victime peut déposer plainte.

Que dit le droit?

► Non application des garanties contre l'expulsion

Code des procédures civiles d'exécution, article L. 412-8

« Les [garanties contre l'expulsion] ne sont pas applicables à l'expulsion du conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou du concubin violent ordonnée par le juge aux affaires familiales sur le fondement [d'une ordonnance de protection]. »

► Exécution de la décision

Code de procédure civile, article 1136-7

« L'ordonnance qui statue sur la demande de mesures de protection des victimes de violences est exécutoire à titre provisoire à moins que le juge en dispose autrement. [...] »

Code de procédure civile, article 1136-9

« L'ordonnance est notifiée par voie de signification, à moins que le juge, soit d'office soit à la demande d'une partie, ne décide qu'elle sera notifiée par le greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par la voie administrative, en cas de danger grave et imminent pour la sécurité d'une personne concernée par une ordonnance de protection ou lorsqu'il n'existe pas d'autre moyen de notification. Toutefois, la notification au ministère public est faite par remise avec émargement ou envoi contre récépissé. »

Code de procédure civile, article 1136-10

« L'autorité administrative, requise par le greffier pour notifier par la voie administrative les convocation et ordonnance, y procède par remise contre récépissé. Elle informe, dans les meilleurs délais, le greffier des diligences faites et lui adresse le récépissé. »

Code de procédure civile, article 503

« Les jugements ne peuvent être exécutés contre ceux auxquels ils sont opposés qu'après leur avoir été notifiés, à moins que l'exécution n'en soit volontaire. [...] »

► En cas de non-respect des obligations

Code pénal, article 227-4-2

« Le fait, pour une personne faisant l'objet d'une ou plusieurs obligations ou interdictions imposées dans une ordonnance de protection [...] de ne pas se conformer à cette ou ces obligations ou interdictions est puni de deux ans d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. »

2.3

Comment le faire appliquer?

► En cas de refus de quitter les lieux

En cas de refus de quitter les lieux de l'auteur des violences malgré la signification d'une ordonnance de protection l'obligeant à le faire, la victime peut prendre contact avec un.e huissier.e afin qu'il y soit contraint.

À qui s'adresser?

***Un.e huissier.e
Commissariat,
gendarmerie
ou procureur.e
de la République***

Elle peut également déposer plainte (dans un commissariat, une gendarmerie, ou directement auprès de la/du procureur.e de la République par courrier).

2.3

Le transfert du bail en cas de condamnation pénale

L'essentiel du droit

Attention

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux baux régis par la loi du 1^{er} septembre 1948.

En cas de condamnation pénale définitive de l'auteur des violences assortie d'une obligation de résider hors du domicile ou de la résidence du couple :

- le maintien dans les lieux est acquis à sa conjointe, concubine ou partenaire de PACS,
- le maintien dans les lieux est interdit à l'auteur des violences.

Pour les baux qui ne sont pas régis par cette loi, il n'existe aucune obligation concernant le transfert du bail en cas de condamnation pénale.

Que dit le droit?

► Maintien dans les lieux de la victime

Loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, article 5

« [...] Le maintien reste acquis au conjoint, au partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou au concubin de l'occupant, lorsque cet occupant a fait l'objet d'une condamnation devenue définitive, assortie d'une obligation de résider hors du domicile ou de la résidence du couple, pour des faits de violences commis sur son conjoint, son concubin, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou sur leurs enfants. [...] »

► Interdiction de se maintenir dans les lieux pour l'auteur des violences

Loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, article 10

« N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes [...] qui ont fait l'objet d'une condamnation devenue définitive, assortie d'une obligation de résider hors du domicile ou de la résidence du couple, pour des faits de violences commis sur leur conjoint, leur concubin, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou sur leurs enfants. »

2.4

Comment le faire appliquer?

► Demande de transfert de bail

[Madame/Monsieur],

Je vivais avec Monsieur *[nom]* depuis le *[date]* dans le logement situé au *[adresse]* régi par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 dont vous êtes propriétaire.

Or, Monsieur *[nom]* a été définitivement condamné pour des faits de violences *[à mon encontre/envers ses enfants]* par une décision de *[préciser la juridiction]* du *[date]* (ci-jointe), qui l'oblige à résider hors *[du domicile/de la résidence]*.

Je vous demanderai donc de bien vouloir poursuivre le bail à mon seul profit, conformément aux articles 5 et 10 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

Je suis à votre disposition pour signer l'avenant nécessaire et vous demande de bien vouloir établir désormais les quittances à mon nom.

[Formule de politesse]

À qui s'adresser?

Le bailleur

2.4



PRÉPARER UN DÉPART DU DOMICILE

La réduction du préavis de location	3.1	/54
La restitution du dépôt de garantie	3.2	/56
La demande de mutation de logement	3.3	/58
Le départ du domicile des femmes mariées	3.4	/60
Le départ du domicile avec un.e ou des enfant(s)	3.5	/62
La dissimulation de l'adresse	3.6	/65

La réduction du préavis de location

L'essentiel du droit

En règle générale, le préavis pour la rupture d'un bail d'habitation est de trois mois. Il est possible de bénéficier d'un préavis réduit à un mois dans les situations suivantes :

- logement situé sur un territoire où le marché locatif est tendu (demande nettement supérieure à l'offre de logements),
- obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- raison de santé justifiant un changement de domicile constaté par un certificat médical,
- bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé,
- attribution d'un logement social.

Actuellement, être victime de violences conjugales ne permet pas de bénéficier en tant que telle d'un préavis réduit à un mois.

Cependant, il est possible qu'au départ du domicile des femmes victimes de violences se trouvent dans l'une des situations mentionnées ci-dessus.

3.1

Que dit le droit?

► Conditions de réduction du délai de préavis à un mois

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, article 15

« [...] Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

- 1° Sur les territoires [situés en zone tendue] [...];
- 2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi;
- 3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile;
- 4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé;
- 5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement [locatif social] [...].

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé.

À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. [...] »

Comment le faire appliquer?

► Demande de réduction du délai de préavis

[Madame/Monsieur],

Je vous informe de mon départ du logement situé au [adresse] que j'occupe depuis le [date d'entrée dans le logement]. En vertu de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, je bénéficie d'un délai de préavis réduit à un mois car [choisir l'option correspondante]:

- le logement que je quitte se situe en zone tendue (selon le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013).
- j'ai obtenu un premier emploi/je suis mutée/j'ai perdu mon emploi/je viens de retrouver un nouvel emploi consécutivement à une perte d'emploi.
- mon état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile.
- je suis bénéficiaire du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation adulte handicapé (AAH).
- je bénéficie de l'attribution d'un logement social.

Vous trouverez ci-joint les pièces justifiant la réduction de ce préavis [sauf pour le 1^{er} cas].

[Formule de politesse]

À qui s'adresser?

Le bailleur

3.1

La restitution du dépôt de garantie

L'essentiel du droit

Le remboursement du dépôt de garantie suppose la restitution effective des lieux, à travers la remise des clés au bailleur.

En cas de départ d'une des personnes inscrites sur le bail, le bailleur n'est pas tenu de rembourser la partie que celle-ci aurait déposée, ni *a fortiori* l'intégralité du dépôt de garantie.

En cas de départ, il peut néanmoins être utile d'attirer l'attention de la/du propriétaire sur le fait qu'une partie du dépôt de garantie a été versée par la personne qui donne congé et qu'elle souhaiterait récupérer cette somme (immédiatement ou à défaut, lors du départ de l'autre locataire).

À noter

Des attestations peuvent être rédigées par des personnes connaissant la femme pour justifier du bon état du logement lors de son départ. Celle-ci peut également réaliser des photos datées qu'elle pourra produire pour démontrer sa bonne foi à son bailleur.

3.2

Que dit le droit?

► Absence d'obligation de restitution d'une partie du dépôt de garantie

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 21 novembre 1990, n° 89-14827

Le colocataire qui délivre seul un congé ne peut exiger la restitution d'une fraction ou de la totalité du dépôt de garantie puisque le bail se poursuit à l'égard de l'autre locataire. En effet, le remboursement du dépôt de garantie suppose la restitution effective des lieux, constatée par la remise des clés au bailleur.

Comment le faire appliquer?

► **Demande de restitution anticipée du dépôt de garantie lorsque le bailleur n'est pas tenu de le restituer**

[Madame/Monsieur],

Le *[date]*, je vous ai adressé mon congé pour le logement situé au *[adresse]*. J'ai quitté les lieux le *[date]* *[après vous avoir remis, ce même jour, les clés (le cas échéant)]*.

À l'occasion de la signature du bail avec *[nom de l'autre locataire]*, le *[date]*, nous vous avons versé un dépôt de garantie d'un montant de *[montant]* euros. J'ai moi-même versé *[montant]* de ce dépôt de garantie.

Je vous demande, s'il vous plaît, la restitution de cette part du dépôt de garantie que j'ai versée, étant donné mon départ.

À qui s'adresser?

[Formule de politesse]

La/le propriétaire

3.2

La demande de mutation de logement

L'essentiel du droit

La mutation de logement consiste pour la/le locataire d'un logement social à changer de logement en restant locataire du même bailleur. Pour bénéficier d'une mutation de logement, toute personne doit déjà être locataire d'un bailleur social et avoir une demande de logement en cours et valide.

Les femmes victimes de violences (y compris les victimes de mariage forcé), prioritaires pour l'accès au logement social (sous conditions, voir fiche 4.4 – Les justificatifs pour avoir un accès prioritaire au logement en tant que victime de violences), peuvent l'être également pour la mutation de logement social.

En règle générale, les bailleurs ont une charte de mutations qui encadre la procédure de demande de mutation pour leur parc.

Par ailleurs, les justificatifs à fournir pour que soient prises en compte les seules ressources de la demandeuse de mutation sont les mêmes que ceux nécessaires dans le cadre de tout accès au logement social.

3.3

Que dit le droit?

► **Priorité des femmes victimes de violences en matière d'attribution dont les mutations de logement social**

Code de la construction et de l'habitation, article L. 441-1

« [...] les logements [sociaux] sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes : [...] personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge [...] ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales [...]. »

Code de la construction et de l'habitation, article L. 441-1-5

« [...] [La conférence intercommunale du logement adopte, en tenant compte des critères de priorité pour l'accès au logement social] des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire concerné en précisant : [...] les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire concerné à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux,

> > >

dont les mutations [...]; les objectifs de relogement des personnes [prioritaires dont celles mentionnées ci-dessus, et des personnes bénéficiant du DALO] [...]. »

► Justificatifs pour la prise en compte des seules ressources d'une femme mariée, pacsée ou vivant maritalement et séparée

Code de la construction et de l'habitation, article L. 441-1

« [...] Lorsque le demandeur de logement est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales [...], ou lorsque ce demandeur est dans une situation d'urgence attestée par une décision du juge [...] ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales [...], ou lorsque ce demandeur est une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité dont elle a déclaré la rupture au greffe du tribunal d'instance, les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant. Cette disposition est également applicable aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement lorsque l'une d'elles est victime de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime. [...] »

3.3

Comment le faire appliquer?

► Demande de mutation de logement social

[Madame/Monsieur]

Locataire depuis [date d'entrée dans le logement] d'un logement situé au [adresse], j'attire votre attention sur le fait qu'[ayant été/étant actuellement] victime de violences [de la part de mon conjoint/concubin/partenaire de PACS/ancien conjoint/ancien concubin/ancien partenaire de PACS] dans ce logement, je souhaite en changer le plus rapidement possible. Mon numéro de demande de logement est [n° de demandeuse] et je recherche un logement [type de logement recherché] si possible sur les communes de [nom des communes souhaitées].

[Formule de politesse]

[Vous pouvez demander au bailleur un exemplaire de sa charte de mutations et consulter les orientations de la conférence intercommunale du logement pour appuyer votre demande]

À qui s'adresser?

Le bailleur

Le départ du domicile des femmes mariées

L'essentiel du droit

Par le mariage, les épouses/époux s'obligent à une vie commune, au sein du domicile conjugal.

► Conséquences au niveau du divorce

Si l'un.e des deux abandonne le domicile conjugal, cela constitue une faute l'exposant à un divorce à ses torts exclusifs. Cela arrive parfois lorsqu'une épouse quitte le domicile conjugal suite à des violences et que celles-ci ne sont pas suffisamment démontrées aux yeux de la/du juge. Certaines précautions permettent d'éviter autant que possible qu'un départ du domicile conjugal se traduise par un divorce aux torts de la victime.

► Précautions à prendre

Le plus sûr d'un point de vue strictement juridique reste de ne pas quitter le domicile conjugal avant la décision de la/du juge concernant l'ordonnance de non-conciliation ou une ordonnance de protection, mais cela va généralement à l'encontre de la sécurité de la victime.

3.4

Le fait de déposer une main courante en commissariat (ou un procès-verbal de renseignement judiciaire en gendarmerie) prévenant du départ du domicile et faisant état des violences reste un minimum, mais n'est parfois pas suffisant devant un.e juge.

Il est conseillé d'engager en urgence des procédures permettant de protéger la victime en limitant les conséquences au niveau du divorce :

- procédure de divorce (ONC fixant la résidence séparée des époux/épouses),
- demande d'ordonnance de protection.

Dans tous les cas et afin de faciliter ces procédures, il est conseillé de rassembler le plus d'éléments de preuve possible avant le départ : certificats médicaux, témoignages écrits, attestation d'une association spécialisée, copies de plaintes et de mains courantes (ou procès-verbaux de renseignement judiciaire), décisions de justice antérieures...

Ce qu'il vaut mieux emporter : tous les éléments de preuve, documents officiels (cartes d'identité, passeports, titres de séjour, livret de famille), moyens de paiement, quittances de loyer, bulletins de salaires ou justificatifs de revenus, avis d'imposition ou de non-imposition, carte d'assurée sociale, carnets de santé, factures, diplômes, titres de propriété, doubles des clés du logement...

Attention, afin d'éviter qu'un vol ne soit reproché à la victime, il est conseillé de n'emporter que les biens lui appartenant exclusivement et des copies des documents officiels qui ne lui appartiennent pas (ou pas exclusivement) mais qui pourraient lui servir.

Que dit le droit?

► **Obligations du mariage**

Code civil, article 215

« Les époux s'obligent mutuellement à une communauté de vie. [...] »

► **Conséquences au niveau du divorce**

Code civil, article 242

« Le divorce peut être demandé par l'un des époux lorsque des faits constitutifs d'une violation grave ou renouvelée des devoirs et obligations du mariage sont imputables à son conjoint et rendent intolérable le maintien de la vie commune. »

Comment le faire appliquer?

► **Demande d'ordonnance de protection auprès de la/du juge aux affaires familiales**

Une telle demande peut se faire par requête adressée ou remise directement au greffe du tribunal de grande instance, ou par assignation en référé, à l'aide du formulaire Cerfa n° 15458*01.

Certificats médicaux, témoignages de l'entourage, attestations d'associations ou de services sociaux, mains courantes, plaintes... accompagneront utilement la demande d'ordonnance de protection comme éléments de preuve des violences.

La/le juge aux affaires familiales ne peut prendre aucune mesure qui n'aurait pas été demandée: il est conseillé de porter attention à ce que toutes les mesures nécessaires soient bien précisées.

Il est fortement recommandé d'avoir recours à l'assistance d'un.e avocat.e lors d'une demande d'ordonnance de protection, même si cela n'est pas obligatoire.

À qui s'adresser?

**La/le juge
aux affaires
familiales**

En cas de refus de délivrer une ordonnance de protection ou de mesures insuffisantes, il est possible de former un recours auprès de la cour d'appel dans les quinze jours suivant la notification de la décision de la/du juge aux affaires familiales.

3.4

Le départ du domicile avec un.e ou des enfant(s)

L'essentiel du droit

Lorsque les femmes victimes de violences ont des enfants avec l'auteur des violences et qu'elles envisagent de quitter le domicile avec eux, certaines précautions sont à prendre afin de se prémunir d'éventuelles conséquences civiles ou pénales négatives.

► **Au pénal : risque de condamnation**

Le père des enfants pourrait porter plainte pour :

- non représentation d'enfant,
- changement de résidence des enfants sans en informer l'autre parent dans le délai d'un mois,
- soustraction d'enfant.

Ce type de plainte ne donne souvent pas lieu à condamnation. Néanmoins, il convient de connaître ces infractions, qui pourront être utilisées par l'auteur des violences afin de nuire à la victime souhaitant se protéger ainsi que ses enfants.

3.5

► **Au civil : risque de conséquences sur l'exercice de l'autorité parentale**

C'est ce principe qui conduit certain.e.s juges aux affaires familiales, lorsqu'une mère a quitté le domicile avec les enfants sans donner d'adresse, à fixer la résidence principale des enfants chez leur père violent, ou à lui donner l'exercice exclusif de l'autorité parentale.

► **Précautions à prendre**

Le plus sûr d'un point de vue strictement juridique reste de ne pas dissimuler l'adresse des enfants, mais cela va généralement à l'encontre de la sécurité de la mère comme des enfants. Le fait de déposer une main courante en commissariat (ou un procès-verbal de renseignement judiciaire en gendarmerie) prévenant du départ du domicile avec les enfants et faisant état des violences reste un minimum, mais n'est souvent pas suffisant en cas de procédure initiée par le père.

Il est conseillé d'engager en urgence des procédures permettant de protéger la victime et ses enfants en limitant le risque de conséquences négatives :

- Procédure de divorce (ONC fixant les modalités d'exercice de l'autorité parentale...).
- Demande d'ordonnance de protection.

Dans tous les cas et afin de faciliter ces procédures, il est conseillé de rassembler le plus d'éléments de preuve possible avant le départ : certificats médicaux, témoignages écrits, attestation d'une association spécialisée, copies de plaintes et de mains courantes (ou procès-verbaux de renseignement judiciaire), décisions de justice antérieures...

Ce qu'il vaut mieux emporter : tous les éléments de preuve, documents officiels (cartes d'identité, passeports, titres de séjour, livret de famille), moyens de paiement, quittances de loyer, bulletins de salaires ou justificatifs de revenus, avis d'imposition ou de non-imposition, carte d'assurée sociale, carnets de santé, factures, diplômes, titres de propriété, doubles des clés du logement...

Attention, afin d'éviter qu'un vol ne soit reproché à la victime, il est conseillé de n'emporter que les biens lui appartenant exclusivement et des copies des documents officiels qui ne lui appartiennent pas (ou pas exclusivement) mais qui pourraient lui servir.

Que dit le droit?

► Risque de sanction pénale

Code pénal, article 227-5

« Le fait de refuser indûment de représenter un enfant mineur à la personne qui a le droit de le réclamer est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. »

Code pénal, article 227-6

« Le fait, pour une personne qui transfère son domicile en un autre lieu, alors que ses enfants résident habituellement chez elle, de ne pas notifier son changement de domicile, dans un délai d'un mois à compter de ce changement, à ceux qui peuvent exercer à l'égard des enfants un droit de visite ou d'hébergement en vertu d'un jugement, d'une convention judiciairement homologuée, ou d'une convention [prenant la forme d'un acte sous signature privée contresigné par avocats, déposé au rang des minutes d'un notaire], est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende. »

Code pénal, article 227-7

« Le fait, par tout ascendant, de soustraire un enfant mineur des mains de ceux qui exercent l'autorité parentale ou auxquels il a été confié ou chez qui il a sa résidence habituelle, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. »

Code pénal, article 227-9

« [La non-représentation d'enfant et la soustraction d'enfant par ascendant] sont puni[s] de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende :

1° Si l'enfant mineur est retenu au-delà de cinq jours sans que ceux qui ont le droit de réclamer qu'il leur soit représenté sachent où il se trouve ;

2° Si l'enfant mineur est retenu indûment hors du territoire de la République. »

> > >

3.5

► Conséquences au niveau de l'autorité parentale

Code civil, article 373-2

« La séparation des parents est sans incidence sur les règles de dévolution de l'exercice de l'autorité parentale.

Chacun des père et mère doit maintenir des relations personnelles avec l'enfant et respecter les liens de celui-ci avec l'autre parent.

Tout changement de résidence de l'un des parents, dès lors qu'il modifie les modalités d'exercice de l'autorité parentale, doit faire l'objet d'une information préalable et en temps utile de l'autre parent. En cas de désaccord, le parent le plus diligent saisit le juge aux affaires familiales qui statue selon ce qu'exige l'intérêt de l'enfant. Le juge répartit les frais de déplacement et ajuste en conséquence le montant de la contribution à l'entretien et à l'éducation de l'enfant. »

Comment le faire appliquer?

► Demande d'ordonnance de protection auprès de la/du juge aux affaires familiales

3.5

Une telle demande peut se faire par requête adressée ou remise directement au greffe du tribunal de grande instance, ou par assignation en référé, à l'aide du formulaire Cerfa n° 15458*01.

Certificats médicaux, témoignages de l'entourage, attestations d'associations ou de services sociaux, mains courantes, plaintes... accompagneront utilement la demande d'ordonnance de protection comme éléments de preuve des violences.

La/le juge aux affaires familiales ne peut prendre aucune mesure qui n'aurait pas été demandée: il est conseillé de porter attention à ce que toutes les mesures nécessaires soient bien précisées.

Il est fortement recommandé d'avoir recours à l'assistance d'un.e avocat.e lors d'une demande d'ordonnance de protection, même si cela n'est pas obligatoire.

À qui s'adresser?

**La/le juge
aux affaires
familiales**

En cas de refus de délivrer une ordonnance de protection ou de mesures insuffisantes, il est possible de former un recours auprès de la cour d'appel dans les quinze jours suivant la notification de la décision de la/du juge aux affaires familiales

La dissimulation de l'adresse

L'essentiel du droit

► Dissimulation d'adresse dans le cadre des procédures civiles et pour la vie courante

En cas de danger pour elles ou leurs enfants, les victimes de violences exercées par un conjoint, concubin, partenaire de PACS ou ex (conjoint, concubin, partenaire de PACS) peuvent faire une demande d'ordonnance de protection devant la/le juge aux affaires familiales.

À la demande de la victime, la/le juge peut l'autoriser à dissimuler son adresse et à élire domicile :

- chez son avocat.e ou auprès de la/du procureur.e de la République, pour toutes les instances civiles dans lesquelles elle est également partie,
- chez une personne morale qualifiée (association...), pour les besoins de la vie courante.

Ces mesures sont prises pour une durée maximale de six mois, qui peut être prolongée en cas de :

- dépôt d'une requête en divorce ou en séparation de corps,
- saisine de la/du juge aux affaires familiales concernant l'exercice de l'autorité parentale.

Dans ces situations, l'ordonnance de protection peut être prolongée jusqu'à la décision définitive statuant sur le divorce, la séparation de corps ou l'exercice de l'autorité parentale. Cependant la décision de prolonger les mesures de l'ordonnance de protection et la fixation de leur durée appartient à la/au juge, qui peut en décider autrement.

À noter

Bien que les ordonnances de protection doivent être délivrées « dans les meilleurs délais », ceux-ci varient considérablement selon les tribunaux de grande instance.

De même, certains tribunaux n'accordent le bénéfice d'une ordonnance de protection qu'en cas de dépôt d'une plainte.

► Dans le cadre d'une procédure pénale

Les victimes peuvent déclarer l'adresse d'un tiers, à condition d'avoir son accord exprès :

- lors d'un dépôt de plainte,
- lors d'une constitution de partie civile,
- lors d'une instruction pénale.

Elles doivent signaler à la/au procureur.e de la République ou à la/au juge d'instruction tout changement de l'adresse déclarée : dans le cas contraire, elles ne pourraient faire valoir le fait de ne pas s'être vu notifier les actes qui auraient dû l'être. > > >

3.6

► **Attention - en cas de départ avec les enfants**

La dissimulation d'adresse de la victime et de ses enfants en dehors des cadres légaux ci-dessus peut avoir des conséquences graves pour la mère et ses enfants (voir fiche 3.4 - *Le départ du domicile des femmes mariées* et fiche 3.5 - *Le départ du domicile avec un.e ou des enfant(s)*).

Que dit le droit?

► **Dissimulation d'adresse dans le cadre des procédures civiles et pour la vie courante**

Code civil, article 515-9

« Lorsque les violences exercées au sein du couple ou par un ancien conjoint, un ancien partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou un ancien concubin mettent en danger la personne qui en est victime, un ou plusieurs enfants, le juge aux affaires familiales peut délivrer en urgence à cette dernière une ordonnance de protection. »

Code civil, article 515-11

« L'ordonnance de protection est délivrée, dans les meilleurs délais, par le juge aux affaires familiales, s'il estime, au vu des éléments produits devant lui et contradictoirement débattus, qu'il existe des raisons sérieuses de considérer comme vraisemblables la commission des faits de violence allégués et le danger auquel la victime ou un ou plusieurs enfants sont exposés. À l'occasion de sa délivrance, le juge aux affaires familiales est compétent pour : [...] Autoriser la partie demanderesse à dissimuler son domicile ou sa résidence et à élire domicile chez l'avocat qui l'assiste ou la représente ou auprès du procureur de la République près le tribunal de grande instance pour toutes les instances civiles dans lesquelles elle est également partie.

[...] Autoriser la partie demanderesse à dissimuler son domicile ou sa résidence et à élire domicile pour les besoins de la vie courante chez une personne morale qualifiée [...]. »

Code civil, article 515-12

« Les mesures [ordonnées] sont prises pour une durée maximale de six mois à compter de la notification de l'ordonnance. Elles peuvent être prolongées au-delà si, durant ce délai, une requête en divorce ou en séparation de corps a été déposée ou si le juge aux affaires familiales a été saisi d'une requête relative à l'exercice de l'autorité parentale. [...] »

► **Dans le cadre d'une procédure pénale**

Code de procédure pénale, article 10-2

« Les officiers et les agents de police judiciaire informent par tout moyen les victimes de leur droit : [...] de déclarer comme domicile l'adresse d'un tiers, sous réserve de l'accord exprès de celui-ci. »

> > >

Code de procédure pénale, article 40-4-1

« La victime qui souhaite se constituer partie civile peut déclarer :

1° Une adresse personnelle ;

2° L'adresse d'un tiers, sous réserve de l'accord exprès de celui-ci.

Elle est avisée qu'elle doit signaler au procureur de la République, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tout changement de l'adresse déclarée. Elle est également avisée que toute notification faite à la dernière adresse déclarée sera réputée faite à sa personne.

Faute par elle d'avoir déclaré un changement d'adresse, la partie civile ne peut opposer le défaut de notification des actes qui auraient dû lui être notifiés aux termes de la loi. »

Code de procédure pénale, article 89

« Toute partie civile doit déclarer au juge d'instruction une adresse qui doit être située, si l'information se déroule en métropole, dans un département métropolitain ou, si l'information se déroule dans un département d'outre-mer, dans ce département. [...] »

Comment le faire appliquer ?

► Déclaration de l'adresse d'un tiers lors d'une procédure pénale

[Madame/Monsieur la/le Procureur.e de la République

Madame/Monsieur la/le Juge d'instruction],

Dans le cadre de [ma constitution de partie civile/l'instruction (donner les références)], j'ai l'honneur de vous informer de mon souhait de déclarer comme adresse celle de [nom], comme me le permet l'article [40-4-1 (procureur.e)/89 (juge d'instruction)] du Code de procédure pénale.

Je vous prie de bien vouloir noter mes nouvelles coordonnées ci-dessous :

[Nouvelle adresse]

Merci de prendre en compte cette nouvelle adresse dans le cadre des procédures futures.

[Formule de politesse]

À qui s'adresser ?

**La/le procureur.e
de la République**

**La/le juge
d'instruction**

3.6



4

ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL

Les justificatifs pouvant être demandés lors d'une demande de logement social	4.1	/70
Les titres de séjour permettant de demander un logement social	4.2	/75
L'impossibilité d'accéder à un logement pour les femmes sans titre de séjour	4.3	/78
Les justificatifs pour avoir un accès prioritaire au logement en tant que victime de violences	4.4	/80
Les justificatifs pour la prise en compte des seules ressources d'une femme mariée ou pacsée	4.5	/82
Le relogement d'une femme mariée	4.6	/84
L'accès au logement social des femmes propriétaires	4.7	/86
Le calcul du taux d'effort et du reste à vivre	4.8	/88
Les motifs de rejet d'une demande ou de non attribution d'un logement social	4.9	/90
Les motifs de refus d'un logement social par la demandeuse	4.10	/93
Les femmes victimes de violences et le droit au logement opposable (DALO)	4.11	/95
Le relogement après une reconnaissance DALO	4.12	/97
Les accords collectifs départementaux et intercommunaux et la convention intercommunale d'attribution	4.13	/98
Les conventions départementales pour l'accès au logement des femmes	4.14	/100

Les justificatifs pouvant être demandés lors d'une demande de logement social

L'essentiel du droit

La liste des pièces justificatives pouvant être demandées pour l'instruction d'une demande de logement social est définie par l'arrêté du 24 juillet 2013 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement social.

Toute pièce ne figurant pas sur cette liste ne peut pas être exigée par le bailleur social.

Que dit le droit?

Arrêté du 24 juillet 2013 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social

4.1

► Pièces obligatoires qui doivent être produites par la demandeuse/ le demandeur et toute autre personne majeure appelée à vivre dans le logement

Identité et régularité du séjour

- Pièce d'identité (carte nationale d'identité, passeport) pour chacune des personnes majeures à loger, livret de famille ou acte de naissance pour les enfants mineur.e.s
- Le cas échéant, jugement de tutelle ou curatelle.
- Pour les citoyen.ne.s de l'UE ou les ressortissant.e.s étranger.e.s, voir fiche 4.2 – *Les titres de séjour permettant de demander un logement social.*

Revenu fiscal de référence des personnes appelées à vivre dans le logement

Il s'agit du revenu pris en compte pour déterminer le respect des plafonds de ressources applicables pour l'accès au logement social.

- Avis d'imposition de l'avant-dernière année (N-2) pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement
- Lorsque tout ou partie des revenus perçus l'avant-dernière année (N-2) n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire : avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôts sur le revenu dans cet État ou territoire, ou un document en tenant lieu, établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire

En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un tel document, la demandeuse peut fournir une attestation d'une autre administration compétente ou du/des employeur(s) le cas échéant.

> > >

Ces documents doivent être traduits en français et les revenus convertis en euros.

► Cas particuliers

- Français.e.s établi.e.s à l'étranger rentré.e.s en France en situation d'indigence attestée : examen des ressources sur la base de l'attestation de situation d'indigence visée par le ministère des Affaires étrangères.
- Titulaires d'une protection internationale accordée par l'OFPRA ou la CNDA (réfugié.e.s, bénéficiaires de la protection subsidiaire, apatrides) qui ne peuvent produire un avis d'imposition français : justification des ressources perçues après la date de leur arrivée en France, indiquées sur le récépissé constatant la reconnaissance d'une protection internationale ou sur leur carte de résident ou de séjour temporaire. Les bénéficiaires de la protection subsidiaire justifieront de leur statut en fournissant la décision de l'OFPRA ou de la CNDA les concernant. Les ressources pourront être évaluées sur la base des revenus perçus depuis les douze derniers mois ou, le cas échéant, depuis l'entrée sur le territoire, démontrées par tous moyens de preuve, en particulier les documents prévus à la rubrique ci-dessous « montant des ressources mensuelles », à l'exception d'attestations sur l'honneur.
- Les demandeuses/demandeurs qui, du fait notamment de leur date d'entrée récente sur le territoire, justifient ne pas pouvoir produire ni d'avis d'imposition français ni un document équivalent pourront voir leurs ressources évaluées dans les mêmes conditions qu'au point précédent. Les documents rédigés en langue étrangère doivent être traduits en français.

► Pièces complémentaires que le service instructeur peut demander

Situation familiale

Document attestant de la situation indiquée :

- Marié.e : livret de famille ou document équivalent démontrant le mariage
- Veuve/veuf : certificat de décès ou livret de famille
- Pacte civil de solidarité (PACS) : attestation d'enregistrement du PACS
- Enfant attendu.e : certificat de grossesse attestant que la grossesse est supérieure à douze semaines
- Divorcé.e ou séparé.e : extrait du jugement, de l'ordonnance de non-conciliation ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel, ordonnance de protection délivrée par la/le juge aux affaires familiales ou autorisation de résidence séparée ou déclaration judiciaire de rupture de PACS [ou acte de saisine de la/du juge aux affaires familiales – voir fiche 4.5 – *Les justificatifs pour la prise en compte des seules ressources d'une femme mariée ou pacsée*]

Situation professionnelle

Les documents à fournir sont les mêmes que ceux justifiant du montant des ressources mensuelles (rubrique suivante), sauf si les cases cochées dans le formulaire sont :

- Étudiant.e : carte d'étudiant.e

> > >

4.1

- Apprenti.e: contrat de travail
- Autre: toute pièce établissant la situation indiquée

Montant des ressources mensuelles

Tout document justificatif des revenus perçus:

- S'il est disponible, dernier avis d'imposition reçu pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement
- Salarié.e: bulletins de salaire des trois derniers mois ou attestation de l'employeur
- Non-salarié.e: dernier bilan ou attestation du comptable de l'entreprise évaluant le salaire mensuel perçu ou tout document comptable habituellement fourni à l'administration
- Retraite ou pension d'invalidité: notification de pension
- Allocation d'aide au retour à l'emploi: avis de paiement
- Indemnités journalières: bulletin de la Sécurité sociale
- Pensions alimentaires reçues: extrait de jugement ou autre document démontrant la perception de la pension
- Prestations sociales et familiales (allocation d'adulte handicapé, revenu de solidarité active, allocations familiales, prestation d'accueil du jeune enfant, complément familial, allocation de soutien familial...): attestation de la Caisse d'allocations familiales (CAF)/Mutualité sociale agricole (MSA)
- Étudiant.e boursier.e: avis d'attribution de bourse

Logement actuel

Un document attestant de la situation indiquée:

- Locataire: bail et quittance ou, à défaut de la quittance, attestation du bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges ou tout moyen de preuve des paiements effectués
- Hébergé.e chez parents, enfants, particulier: attestation de la personne qui héberge
- En structure d'hébergement, logement-foyer: attestation de la structure d'hébergement ou du gestionnaire du logement-foyer
- Camping, hôtel: reçu ou attestation d'un.e travailleuse/travailleur social.e, d'une association ou certificat de domiciliation
- Propriétaire: acte de propriété, plan de financement

Motif de la demande

Un document attestant du motif invoqué:

- Sans logement: attestation d'un.e travailleuse/travailleur social.e, d'une association ou certificat de domiciliation ou autre document démontrant l'absence de logement
- Logement non décent: document établi par un service public, un.e travailleuse/travailleur social.e, un.e professionnel.le du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, copie du jugement d'un tribunal statuant sur l'indécence du logement, d'une attestation de la CAF/MSA ou autre document démontrant l'indécence du logement
- Logement insalubre ou dangereux: document établi par un service public, un.e travailleuse/travailleur social.e, un.e professionnel.le du bâtiment ou

> > >

une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, jugement du tribunal, attestation de la CAF ou de la MSA, copie d'une décision de l'administration (mise en demeure, arrêté préfectoral ou municipal d'insalubrité réparable ou irrémédiable ou de péril, ou de fermeture administrative s'il s'agit d'un hôtel meublé) ou autre document démontrant l'insalubrité ou la dangerosité du logement ou de l'immeuble

- Local impropre à l'habitation : document établi par un service public, un.e travailleuse/travailleur social.e, un.e professionnel.le du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, jugement d'un tribunal, arrêté préfectoral de mise en demeure de faire cesser l'occupation des lieux ou autre document démontrant le caractère impropre à l'habitation
- Logement repris ou mis en vente par sa/son propriétaire : lettre de congé de la/du propriétaire ou jugement prononçant la résiliation du bail
- Procédure d'expulsion : commandement de payer ou assignation à comparaître ou jugement prononçant l'expulsion ou commandement de quitter les lieux
- **Violences familiales : ordonnance de protection délivrée par la/le juge aux affaires familiales ou [récépissé du] dépôt de plainte**
- Coût du logement trop élevé : quittance ou autre document démontrant les dépenses affectées au logement
- Handicap : carte d'invalidité ou décision d'une commission administrative compétente ou d'un organisme de sécurité sociale
- Raisons de santé : certificat médical
- Divorce, séparation : jugement de divorce ou séparation ou déclaration de rupture de PACS, ordonnance de non-conciliation ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel judiciaire ou attestation de l'avocat.e en cas de divorce par consentement mutuel déjudiciarisé, ou ordonnance de protection délivrée par la/le juge aux affaires familiales ou autorisation de résidence séparée [ou acte de saisine de la/du juge aux affaires familiales – voir fiche 4.5 – *Les justificatifs pour la prise en compte des seules ressources d'une femme mariée ou pacsée*]
- Regroupement familial : attestation de dépôt de demande de regroupement familial
- Assistant.e maternel.le ou familial.le : agrément
- Mutation professionnelle : attestation de l'employeur actuel ou futur
- Accédant à la propriété en difficulté : plan d'apurement de la dette, démarches en cours attestées par un.e travailleuse/travailleur social.e ou une association ou autre document démontrant les difficultés
- Rapprochement du lieu de travail : pièce justifiant de la localisation de l'emploi actuel ou futur.

Comment le faire appliquer?

► En cas de demande de justificatifs abusive

[Madame la Directrice de la Gestion locative/Monsieur le Directeur de la Gestion locative],

Dans le cadre de l'instruction de mon dossier concernant l'attribution du logement social [n° du logement] situé [adresse du logement], vos services m'ont demandé de fournir [document demandé].

Or ce document n'est pas mentionné au sein de l'arrêté du 24 juillet 2013 relatif au nouveau formulaire de demande de logement social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement social.

Ce document ne figure ni dans la liste des pièces obligatoires qui doivent être produites pour l'instruction ni dans celle des pièces complémentaires pouvant être demandées par le service instructeur.

Par conséquent, ce document ne peut être exigé pour l'instruction de mon dossier, et son absence ne pourra être considérée comme un motif de refus recevable de mon dossier.

[Formule de politesse]

À qui s'adresser?

Le bailleur

4.1

Les titres de séjour permettant de demander un logement social

L'essentiel du droit

Une femme étrangère peut faire une demande de logement social si elle remplit toutes les conditions suivantes :

- son séjour est régulier et son titre de séjour lui permet de déposer une telle demande,
- son séjour est permanent, c'est-à-dire qu'elle réside en France de manière continue,
- ses ressources ne dépassent pas un certain plafond.

Un arrêté du 1^{er} février 2013 fixe la liste des titres de séjour et des situations permettant de demander un logement social :

- l'article 1^{er} concerne les ressortissant.e.s de l'Union européenne et leur famille,
- l'article 2 concerne les autres étranger.e.s.

À noter

Certains récépissés (par exemple : demande de renouvellement d'une carte « vie privée et familiale ») suffisent pour faire une demande de logement social.

4.2

Que dit le droit ?

► Ressortissant.e.s de l'Union européenne et leur famille

Arrêté du 1^{er} février 2013 fixant la liste des titres de séjour prévue au 1^o de l'article R.441-1 du Code de la construction et de l'habitation, article 1

« Remplissent les conditions de permanence [...] :

1. Les citoyens de l'Union européenne, les ressortissants d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse qui remplissent les conditions exigées pour bénéficier d'un droit de séjour sur le fondement des articles L. 121-1 et L. 122-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.
2. Les citoyens de l'Union européenne soumis à des mesures transitoires par le traité d'adhésion à l'Union européenne de l'État membre dont ils sont ressortissants et exerçant une activité professionnelle qui justifient d'un droit au séjour attesté par un titre de séjour.
3. Les membres de famille des ressortissants visés aux 1 et 2, lorsqu'ils possèdent la nationalité d'un État tiers et qui, en application de l'article L. 121-3 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, justifient d'un droit au séjour attesté par un titre de séjour.

Les titres de séjour mentionnés aux 2 et 3 sont les cartes de séjour portant l'une des mentions suivantes :

- « UE – toutes activités professionnelles » ;

> > >

- « UE – toutes activités professionnelles, sauf salariées » ;
- « UE – membre de famille – toutes activités professionnelles » ;
- « UE – membre de famille – toutes activités professionnelles, sauf salariées » ;
- « UE – séjour permanent – toutes activités professionnelles », ou le récépissé de demande de renouvellement de telles cartes. »

► Autres étranger.e.s

Arrêté du 1^{er} février 2013 fixant la liste des titres de séjour prévue

au 1^o de l'article R. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation, article 2

« Remplissent les conditions de permanence [...] les personnes physiques de nationalité étrangère autres que celles visées à l'article 1^{er}, qui sont titulaires de l'un des titres de séjour suivants :

1. Carte de résident.
2. Carte de résident permanent.
3. Carte de résident portant la mention « résident de longue durée – CE ».
4. Carte de séjour « compétences et talents ».
5. Carte de séjour temporaire.
6. Titre de séjour prévu par les traités ou accords internationaux et conférant des droits équivalents à ceux des titres mentionnés aux 1 à 5 du présent article.
7. Récépissé de demande de renouvellement de l'un des titres numérotés de 1 à 6.
8. Récépissé délivré au titre de l'asile d'une durée de trois mois renouvelable portant la mention « reconnu réfugié, autorise son titulaire à travailler » ou « reconnu apatride, autorise son titulaire à travailler » ou « décision favorable de l'OFPRA/de la CNDA en date du... Le titulaire est autorisé à travailler » ou « a demandé la délivrance d'un premier titre de séjour ».
9. Titre de séjour spécial délivré par le ministère des affaires étrangères aux agents du corps consulaire et aux membres d'une organisation internationale.
10. Titre d'identité d'Andorran délivré par le préfet des Pyrénées-Orientales.
11. Passeport monégasque revêtu d'une mention du consul général à Monaco valant autorisation de séjour.
12. Visa d'une durée supérieure à trois mois conférant à son titulaire les droits attachés à un titre de séjour pour une durée d'un an et portant l'une des mentions suivantes :
 - « vie privée et familiale » délivré pour les conjoints de ressortissants français ou pour les conjoints d'étrangers introduits au titre du regroupement familial ;
 - « visiteur » ;
 - « étudiant » ;
 - « salarié » ;
 - « scientifique-chercheur » ;
 - « stagiaire » ;
 - « travailleur temporaire » ;
 - « travailleur saisonnier ». »

Comment le faire appliquer?

► En cas de refus de dépôt d'une demande de logement social malgré un titre de séjour qui le permet

[Madame/Monsieur],

Actuellement titulaire d'un.e *[intitulé du titre de séjour]*, je remplis les conditions de permanence mentionnées à l'article R. 441-1 (1°) du Code de la construction et de l'habitation, conformément à l'arrêté du 1er février 2013 fixant la liste des titres

À qui s'adresser?

**L'organisme
ayant refusé
la demande
(mairie,
bailleur...)**

de séjour prévue au 1° de l'article R. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Je suis donc en droit de faire une demande de logement social qui doit être prise en considération comme toute autre demande de logement social.

[Formule de politesse]

4.2

L'impossibilité d'accéder à un logement pour les femmes sans titre de séjour

L'essentiel du droit

► Logements sociaux

Il faut justifier d'un titre de séjour valable afin de demander un logement social.

► Location privée

La plupart des bailleurs privés refusent de louer à des personnes en situation irrégulière. Ils encourrent cinq ans d'emprisonnement et 30 000 euros d'amende pour délit d'aide à l'entrée et au séjour irréguliers.

► Structures d'hébergement

Toute personne en situation de détresse a accès à un dispositif d'hébergement d'urgence, sans condition de régularité du séjour.

► Hébergement à titre gratuit par un particulier

Le délit d'aide à l'entrée et au séjour irréguliers n'est pas applicable à certains membres de la famille de l'étrangère et aux personnes agissant dans un but humanitaire, sans aucune contrepartie, directe ou indirecte (risque d'une condamnation si l'existence d'une quelconque contrepartie est établie).

4.3

Que dit le droit?

► Logement social : titre de séjour obligatoire

Code de la construction et de l'habitation, article R. 441-1

« Les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements [...] [aux] personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français [...]. »

► Droit à un hébergement d'urgence

Code de l'action sociale et des familles, article L. 345-2-2

« Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence. [...] »

► Délit d'aide à l'entrée et au séjour irréguliers

Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, article L. 622-1

« [...] toute personne qui aura, par aide directe ou indirecte, facilité ou tenté de faciliter l'entrée, la circulation ou le séjour irréguliers, d'un étranger en France sera punie d'un emprisonnement de cinq ans et d'une amende de 30 000 euros. [...] »

>>>

► **Exceptions au délit d'aide à l'entrée et au séjour irréguliers**

Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, article L. 622-4

« [...] ne peut donner lieu à des poursuites pénales [...] l'aide au séjour irrégulier d'un étranger lorsqu'elle est le fait :

- 1° Des ascendants ou descendants de l'étranger, de leur conjoint, des frères et sœurs de l'étranger ou de leur conjoint ;
- 2° Du conjoint de l'étranger, de la personne qui vit notoirement en situation maritale avec lui, ou des ascendants, descendants, frères et sœurs du conjoint de l'étranger ou de la personne qui vit notoirement en situation maritale avec lui ;
- 3° De toute personne physique ou morale, lorsque l'acte reproché n'a donné lieu à aucune contrepartie directe ou indirecte et consistait à fournir des conseils juridiques ou des prestations de restauration, d'hébergement ou de soins médicaux destinées à assurer des conditions de vie dignes et décentes à l'étranger, ou bien toute autre aide visant à préserver la dignité ou l'intégrité physique de celui-ci. [...] »

4.3

Comment le faire appliquer ?

► **En cas de refus d'hébergement**

[Madame/Monsieur],

Nous souhaitons attirer votre attention sur l'article L. 345-2-2 du Code de l'action sociale et des familles, selon lequel : « *Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence.* ».

Or, Madame [nom] est actuellement dans une situation de détresse en raison de [liste des motifs], ce qui justifie son hébergement. Aucune condition de régularité de séjour n'étant

requis pour bénéficier d'un hébergement d'urgence, Madame [nom] est en droit de bénéficier d'un accueil au sein de votre structure d'hébergement.

[Formule de politesse]

À qui s'adresser ?

**Le centre
d'hébergement**

Les justificatifs pour avoir un accès prioritaire au logement en tant que victime de violences

L'essentiel du droit

Être victime de violences est un critère de priorité pour l'accès au logement social. De par la loi, la priorité à l'accès au logement en tant que femme victime de violences au sein du couple peut être obtenue grâce à :

- une décision provisoire de la/du juge aux affaires familiales prise en urgence autorisant l'épouse à résider séparément,
- une ordonnance de protection.

Un récépissé de dépôt de plainte permet aux victimes de violences de justifier que seules leurs ressources sont à prendre en compte (et non celles de leur conjoint ou partenaire de PACS ou de l'autre demandeur si leur demande initiale incluait l'auteur de violences). En pratique, de nombreux bailleurs s'appuient sur la présence dans le dossier d'un récépissé de dépôt de plainte pour reconnaître un accès prioritaire aux femmes victimes de violences. Dans tous les cas, les bailleurs ne peuvent exiger une copie de la plainte dans son intégralité.

En cas de menace de mariage forcé, la priorité à l'accès au logement peut également être obtenue à l'aide d'une ordonnance de protection.

4.4

Que dit le droit?

► **Priorité aux femmes victimes de violences au sein du couple ou menacées de mariage forcé**

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, article 4 [Le plan départemental prend] en compte les besoins des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies.

Code de la construction et de l'habitation, article L. 441-1

« [...] les logements [sociaux] sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes : [...] personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge [...] ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales [...]. »

Comment le faire appliquer ?

- **En cas de demande de l'intégralité de la plainte par un bailleur souhaitant s'appuyer sur un dépôt de plainte pour reconnaître un accès prioritaire au logement en tant que victime de violences**

[Madame/Monsieur],

Je suis actuellement candidate à l'attribution d'un logement social. À cet égard, vous m'avez demandé pour l'instruction de mon dossier de vous fournir une copie intégrale de la plainte que j'ai déposée pour violences conjugales. Or, je vous ai déjà fourni le récépissé de dépôt de cette plainte qui est suffisant pour attester du fait que je suis victime de violences au sein de mon couple, conformément à l'alinéa 2 de l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation, et ce depuis la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Ainsi, la production de l'intégralité de cette plainte ne peut être exigée, conformément au droit.

[Formule de politesse]

- **En cas de refus de par le bailleur d'accepter l'ordonnance de protection comme seul justificatif pour l'accès prioritaire au logement en tant que victime de violences**

[Madame/Monsieur],

Je suis actuellement candidate à l'attribution d'un logement social. À cet égard, je vous ai fourni une copie de l'ordonnance de protection qui est suffisante pour attester du fait que je suis victime de violences au sein de mon couple ce qui rend ma demande de logement prioritaire, conformément à l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation. Selon ce même article, le fait que je sois déjà locataire d'un logement que j'occupe avec mon *[conjoint/concubin/partenaire de PACS/ancien conjoint/ancien concubin/ancien partenaire de PACS]* n'est pas un obstacle à mon relogement prioritaire.

Ainsi, je vous demande de reconsidérer ma demande qui est prioritaire, conformément à la législation en vigueur.

À qui s'adresser ?

Le bailleur

[Formule de politesse]

4.4

Les justificatifs pour la prise en compte des seules ressources d'une femme mariée ou pacsée

L'essentiel du droit

Lors d'une demande de logement, la prise en compte des seules ressources d'une femme mariée ou pacsée et séparée est justifiée par :

- une ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, une copie de l'acte de saisine de la/du juge aux affaires familiales,
- une décision provisoire de la/du juge aux affaires familiales prise en urgence autorisant l'épouse à résider séparément,
- une ordonnance de protection,
- une déclaration de rupture de PACS au greffe du tribunal d'instance.

En principe, seul un de ces documents suffit.

Pour les femmes victimes de violences mariées, pacsées ou vivant maritalement, il faut uniquement un récépissé de dépôt de plainte :

- > Il est conseillé de fournir un récépissé de dépôt de plainte le plus récent possible, afin de démontrer la corrélation entre les violences et la demande de logement.
- > Les bailleurs ne peuvent pas exiger une copie de la plainte dans son intégralité.

4.5

Que dit le droit?

► Justificatifs pour la prise en compte des seules ressources d'une femme mariée ou pacsée

Code de la construction et de l'habitation, article L. 441-1

« [...] Lorsque le demandeur de logement est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile, ou lorsque ce demandeur est dans une situation d'urgence attestée par une décision du juge [...] ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales [...], ou lorsque ce demandeur est une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité dont elle a déclaré la rupture au greffe du tribunal d'instance, les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant. Cette disposition est également applicable aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement lorsque l'une d'elles est victime de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime. [...] »

Comment le faire appliquer?

► En cas de refus par le bailleur d'accepter la copie de l'acte de saisine de la/du juge aux affaires familiales comme seul justificatif

[Madame/Monsieur],

Je souhaite attirer votre attention sur le fait que, ne disposant pas encore d'une ordonnance de non-conciliation, la copie d'un acte de saisine de la/du juge aux affaires familiales suffit à justifier la prise en compte de mes seules ressources, conformément à l'alinéa 2 de l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation : « lorsque le demandeur de logement est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales ». Ainsi, ayant fourni un acte de saisine de la/du juge aux affaires familiales, la production d'une ordonnance de non-conciliation ne saurait être exigée, conformément à la législation en vigueur.

[Formule de politesse]

► En cas de demande de l'intégralité de la plainte par un bailleur

[Madame/Monsieur],

Je suis actuellement candidate à l'attribution d'un logement social. À cet égard, vous m'avez demandé pour l'instruction de mon dossier de vous fournir une copie intégrale de la plainte que j'ai déposée pour violences conjugales. Or, je vous ai déjà fourni le récépissé de dépôt de cette plainte qui suffit à justifier la prise en compte de mes seules ressources conformément à l'alinéa 2 de l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, la production de l'intégralité de cette plainte ne peut être exigée, conformément à la législation en vigueur.

À qui s'adresser?

[Formule de politesse]

Le bailleur

4.5

Le relogement d'une femme mariée

L'essentiel du droit

Une femme encore mariée ayant quitté le domicile conjugal et souhaitant être relogée seule peut signer un nouveau bail seule.

Tant que ce nouveau logement ne servira pas effectivement à l'habitation des deux époux, mais seulement à l'épouse, la cotitularité automatique en cas de mariage ne s'appliquera pas : seule l'épouse sera titulaire du bail.

Attention

Si elles peuvent donner congé au bailleur, les femmes mariées restent solidaires des dettes locatives jusqu'au jour de la transcription du divorce ou de la séparation de corps sur les registres d'état civil (voir fiche 1.5 – *La désolidarisation des dettes locatives*).

En pratique, l'existence de dettes locatives accumulées par l'époux mais dont elles sont solidaires freine souvent le relogement des femmes.

4.6

Que dit le droit?

► Conditions de cotitularité du bail dans le cadre du mariage

Code civil, article 1751

« Le droit au bail du local [...] qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. [...] »

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 28 janvier 1971, n° 69-13.314

Pour qu'un bail soit réputé appartenir à l'un et l'autre des époux, c'est à la double condition que le droit au bail soit sans caractère professionnel et qu'il serve effectivement à l'habitation des deux époux.

Comment le faire appliquer?

► En cas de refus de louer un logement à une femme mariée seule

[Madame/Monsieur],

Vous avez refusé de me louer le logement situé *[adresse]*, au motif qu'étant encore mariée, mon époux Monsieur *[nom]* serait automatiquement cotitulaire du bail.

Or, le fait que je sois encore mariée à Monsieur *[nom]* ne doit pas faire obstacle à mon relogement. En effet, selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 28 janvier 1971, n° 69-13.314), pour qu'un bail soit réputé appartenir à l'un et l'autre des époux, il doit servir effectivement à l'habitation des deux époux. Étant donné que j'habiterai seule dans le logement en question, Monsieur *[nom]* ne sera pas cotitulaire du bail en dépit du fait que nous sommes encore mariés. Au vu de ces éléments juridiques, je vous invite à reconsidérer

ma candidature à l'attribution d'un logement
dans les meilleurs délais.

[Formule de politesse]

À qui s'adresser?

Le bailleur

4.6

L'accès au logement social des femmes propriétaires

L'essentiel du droit

Les femmes victimes de violences peuvent accéder au logement social même si elles sont propriétaires. Cependant, un éventuel crédit immobilier pourrait être un obstacle économique à l'obtention d'un logement social.

Il est possible de demander la suspension des obligations liées à un crédit immobilier à un.e juge d'instance. Pour cela, il faut justifier de difficultés exceptionnelles : perte d'emploi, divorce, accident... La demande de délai doit également être justifiée : dépenses importantes non prévues, attente d'une rentrée d'argent certaine et imminente... Il faut enfin démontrer qu'il sera possible de reprendre le règlement du crédit à la fin du délai demandé. Tous les éléments justifiant de la situation doivent accompagner la demande.

La/le juge n'est pas tenu.e d'accorder un délai, ce pouvoir est laissé à sa libre appréciation selon les éléments du dossier.

4.7

Que dit le droit?

► Possibilité d'accès au logement social

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, article 4
« Le plan local [...] prend également en compte les besoins des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies. Ces situations sont prises en compte sans que la circonstance que les personnes concernées bénéficient d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ou qu'elles en soient propriétaires puisse y faire obstacle. [...] »

► Crédit immobilier : délais de grâce

Code de la consommation, article L. 314-20

« [L'obligation de remboursement du crédit] peut être, notamment en cas de licenciement, suspendue par ordonnance du juge d'instance [...]. L'ordonnance peut décider que, durant le délai de grâce, les sommes dues ne produiront point intérêt.

En outre, le juge peut déterminer [...] les modalités de paiement des sommes qui seront exigibles au terme du délai de suspension, sans que le dernier versement puisse excéder de plus de deux ans le terme initialement prévu pour le remboursement du prêt ; il peut cependant [...] statuer sur ces modalités [...] au terme du délai de suspension. »

Comment le faire appliquer?

► En cas de refus de louer un logement à une femme victime de violences parce qu'elle est propriétaire

[Madame/Monsieur],

Je suis actuellement candidate à l'attribution d'un logement social. À cet égard, vous m'avez fait part du refus, par la commission d'attribution, de m'attribuer le logement n°[numéro du logement] situé au [adresse du logement] au motif que je suis déjà propriétaire d'un logement. Or, comme l'indique mon dossier, je subis des violences au sein de mon couple et compte tenu de cette situation, le fait que je sois propriétaire ne doit pas faire obstacle à mon relogement dans le parc social. En effet, l'article 19 de la loi n° 2010-769 du 9 juillet 2010 relative aux violences faites spécifiquement aux femmes, aux violences au sein des couples et aux incidences de ces dernières sur les enfants a modifié les conditions d'accès au logement pour les femmes victimes de violences.

À présent, celles-ci peuvent accéder au logement social même si elles sont propriétaires, comme le précise l'article 4, alinéa 2, de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Au vu de ces éléments juridiques, je vous invite à reconsidérer ma candidature à l'attribution d'un logement social dans les meilleurs délais.

[Formule de politesse]

À qui s'adresser?

Le bailleur

4.7

Le calcul du taux d'effort et du reste à vivre

L'essentiel du droit

La loi ne prévoit pas de niveau de ressources minimum pour l'accès au logement social. Elle permet cependant aux bailleurs de calculer le taux d'effort du ménage candidat. Le taux d'effort est la part des ressources d'un ménage consacrée au paiement du loyer et des charges. La méthode de calcul du taux d'effort que doivent utiliser les bailleurs sociaux, fixée par arrêté, est la suivante :

$$\frac{(\text{loyer} + \text{charges}) - \text{aides au logement}}{\text{ensemble des ressources}} \times 100 = \dots \%$$

Les bailleurs complètent généralement ce premier indicateur d'un autre calcul : le reste à vivre. Le mode de calcul du reste à vivre n'est en revanche pas régi par la loi.

Le reste à vivre d'un ménage est le montant restant pour vivre une fois déduites les dépenses liées au paiement du loyer et des charges. Les bailleurs le calculent généralement par jour et par personne (ou unité de consommation). L'Association des organismes HLM de la région Île-de-France (AORIF), qui fédère les bailleurs d'Île-de-France, a publié en octobre 2016 le premier référentiel pour le calcul de ce reste à vivre. Il préconise d'utiliser le mode de calcul suivant :

$$\frac{\text{ensemble des ressources} - (\text{loyer} + \text{charges} - \text{aides au logement})}{30 \times \text{nombre d'unités de consommation du ménage}} = \dots \text{€}$$

Les unités de consommation (UC) sont calculées comme suit par l'AORIF :

1 UC pour la/le premier.e adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

En pratique, les bailleurs sociaux n'ont pas tous adopté ce mode de calcul. Il peut être utile de leur demander des précisions concernant la règle qu'ils appliquent.

4.8

Que dit le droit?

► Prise en compte du niveau de ressources pour l'attribution d'un logement social

Code de la construction et de l'habitation, article L. 441-1

« [...] Pour l'attribution des logements, [...] il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources [...]. Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre [...]. »

> > >

► **Calcul du taux d'effort**

Code de la construction et de l'habitation, article R. 441-3-1

« [L]a commission d'attribution utilise, parmi les informations dont elle dispose pour proposer un logement adapté au demandeur [...], le taux d'effort des personnes qui vivront au foyer [...]. »

Arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R. 441-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, article 1

« Le taux d'effort [...] est égal au rapport suivant : numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges [...], diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ; dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer [...], figurant dans le formulaire [de demande de logement social] [...]. »

4.8

Comment le faire appliquer ?

► **Éviter un refus d'attribution de logement pour ressources insuffisantes**

Pour éviter un refus pour ressources insuffisantes, vous pouvez contacter le bailleur pour connaître les modes de calcul utilisés par sa commission d'attribution des logements. Cette information permettra de déterminer les chances de la candidature concernant l'attribution d'un logement. Il peut être également utile d'insister dans la note sociale envoyée au bailleur sur le sérieux de la candidature et la bonne gestion budgétaire de la candidate.

En cas de refus pour motif de ressources insuffisantes, vous pouvez contacter le bailleur pour le contester auprès de la directrice/du directeur de la gestion locative du bailleur ou du réservataire concerné (préfecture, commune, Action Logement...).

À qui s'adresser ?

Le bailleur ou le réservataire

Les motifs de rejet d'une demande ou de non attribution de logement social

L'essentiel du droit

► **Motifs de rejet d'une demande de logement social**

Les bailleurs sociaux peuvent légalement rejeter une demande de logement pour non respect des conditions d'accès au logement social :

- séjour irrégulier sur le territoire français,
- dépassement des plafonds de ressources (voir annexe – *Les plafonds de ressources annuelles pour l'accès au logement social*),
- absence de numéro unique de demande de logement.

Dans ces cas, le rejet de la demande doit être notifié par écrit à la personne qui a déposé son dossier de demande de logement.

► **Motifs de non attribution d'un logement social**

Lorsqu'un dossier de demande de logement social n'est pas retenu en commission d'attribution, la personne concernée a accès à ses informations, mais une notification écrite du bailleur n'est pas obligatoire.

Certains motifs de refus sont fréquents et généralement considérés comme légitimes :

- futur logement trop grand (sous-occupation),
- futur logement trop petit (suroccupation),
- éloignement important des lieux de travail.

D'autres motifs de refus peuvent être considérés comme irrecevables :

- niveau de ressources trop faible,
- absence de lien (résidence, travail) avec la commune du logement (ce motif ne peut pas légalement être le seul invoqué).

À noter

Pour les femmes victimes de violences, le fait d'être propriétaire de sa résidence principale n'est pas un motif légal de refus d'attribution (voir fiche 4.7 – *L'accès au logement social des femmes propriétaires*).

Les motifs de refus ne peuvent pas s'appuyer sur des justificatifs qui ne sont pas mentionnés dans l'arrêté du 24 juillet 2013 (voir fiche 4.1 – *Les justificatifs pouvant être demandés lors d'une demande de logement social*).

4.9

Que dit le droit?

► **Motifs légaux de refus d'attribution d'un logement social**

Code de la construction et de l'habitation, article R. 441-1

« Les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements [...] [aux] personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français [...], dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer [...]. »

Code de la construction et de l'habitation, article L. 441-2-1

« [...] Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique. [...] »

► **Obligation de notifier un rejet d'une demande de logement social par écrit**

Code de la construction et de l'habitation, article L. 441-2-2

« Tout rejet d'une demande [de logement social] [...] doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs [de rejet de la demande] [...]. »

► **Accès au dossier lors d'une demande de logement social**

Code de la construction et de l'habitation, article R. 441-2-17

« Tout demandeur de logement social doit pouvoir avoir accès, à tout moment, directement ou sur demande selon son choix, aux informations contenues dans sa demande telles qu'elles ont été enregistrées et, le cas échéant, modifiées par ses soins ou rectifiées par un intervenant habilité à cet effet au vu des pièces justificatives fournies par le demandeur. [...] Postérieurement au dépôt de la demande, il a accès à des informations concernant :

- en cas de mise en place d'un système de cotation de la demande, le délai d'attente prévisionnel en fonction du type de logement sollicité dans les conditions définies par le plan partenarial de gestion partagée et d'information du demandeur ;
- la décision de la commission d'attribution, le rang du demandeur en cas d'attribution sous réserve de refus du ou des candidats précédents et les motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive et en cas de non-attribution ;
- en cas de décision d'attribution, la description précise du logement proposé et, le cas échéant, le fait que le logement lui est proposé au titre du droit opposable au logement ;
- les conséquences de son éventuel refus de l'offre de logement [...] à la suite d'une décision d'attribution prise par la commission d'attribution, notamment lorsque le logement a été proposé au titre du droit au logement opposable. »

► **Autres éléments pris en compte**

Code de la construction et de l'habitation, article L. 441-1

« [...] Pour l'attribution des logements, [...] il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. [...] »

> > >

Code de la construction et de l'habitation, article R. 641-4

« Sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables [...] non compris les cuisines, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. »

Code de la sécurité sociale, article D. 542-14

« Le logement au titre duquel le droit à l'allocation de logement est ouvert doit être occupé à titre de résidence principale et répondre aux conditions suivantes : [...] présenter une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus. »

► **Motifs de refus considérés comme irrecevables****Code de la construction et de l'habitation, article L. 441**

« L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur. »

Tribunal administratif de Versailles, 6 juillet 2001, n° 010174

La commission d'attribution des logements doit examiner l'ensemble des éléments de la situation du ménage. Si celui-ci est dans une situation d'urgence, un niveau de ressources trop faible ne peut être l'unique motif d'un refus.

Comment le faire appliquer ?► **En cas de refus motivé par l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement**

[Madame/Monsieur],

Je suis actuellement candidate à l'attribution d'un logement social. À cet égard, vous m'avez fait part du refus, par la commission d'attribution, de m'attribuer le logement n° *[numéro du logement]* situé au *[adresse du logement]* au motif que je n'ai pas de lien avec la commune.

Or, selon l'article L. 441 du Code de la construction et de l'habitation : « L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur. »

Au vu de ces éléments juridiques qui invalident le motif de votre décision, je vous invite à reconsidérer ma candidature à l'attribution d'un logement social dans les meilleurs délais.

[Formule de politesse]

À qui s'adresser ?

Le bailleur

Les motifs de refus d'un logement social par la demandeuse

L'essentiel du droit

Il est possible de refuser un logement social proposé s'il ne convient pas en adressant un courrier au bailleur social.

Cependant, ce refus doit être argumenté et fondé sur une raison « légitime ».

Il n'existe aucun texte ou jurisprudence définissant clairement la notion de refus légitime. Les situations sont examinées au cas par cas.

Si le refus n'est pas considéré comme légitime, le risque est de ne plus recevoir de proposition avant longtemps.

Une personne dont la demande est reconnue prioritaire au titre du DALO qui refuse une proposition correspondant à ses besoins risque de ne plus avoir de proposition dans le cadre du DALO, y compris si la/le juge administrative/administratif a ordonné son relogement. Elle reste cependant demandeuse de logement social si elle renouvelle sa demande tous les ans.

À titre indicatif

Dans le cadre du DALO ont été considérés comme légitimes des refus liés à la santé ou au handicap (éloignement des établissements de soins, impossibilité d'être traité.e ailleurs, nécessité d'un suivi régulier), à la configuration ou l'inadaptation du logement, à la scolarité des enfants ou à l'emploi.

À l'inverse, n'ont pas été reconnus comme légitimes des refus liés au quartier ou à l'environnement du logement proposé, au désir de rester dans son cadre amical ou familial, au montant excessif du loyer du logement proposé.

4.10

Que dit le droit?

► Refus non légitime : sentiment d'insécurité dans le quartier

Tribunal administratif de Montpellier, 15 mars 2010, n° 102504

Le sentiment d'insécurité du demandeur dans le quartier n'est pas un motif légitime de refus.

► Refus non légitime : désir de rester dans son cadre amical ou familial

Tribunal administratif de Montpellier, 4 mars 2009, n° 090264

Le refus du demandeur qui désire rester dans son cadre amical ou familial est un refus de pure convenance personnelle et n'est donc pas légitime.

> > >

► **Refus légitime : prise en compte de la situation de handicap**

Tribunal administratif de Montpellier, 2 février 2011, n° 1003175

Le fauteuil roulant de la requérante n'entrant pas dans l'ascenseur de l'immeuble dans lequel se situe l'appartement proposé, au deuxième étage, et la configuration de l'appartement n'étant pas adaptée à une hospitalisation à domicile, le refus opposé à la proposition de logement qui ne correspond pas à ses besoins ne peut qu'être regardé comme étant légitime.

► **Refus légitime : scolarité des enfants**

Tribunal administratif de Montpellier, 5 mars 2010, n° 101712

Le déménagement de la famille dans la commune où se situe le logement proposé, à 120 km de l'université où les enfants poursuivent leurs études, serait de nature à compromettre ou, à tout le moins, perturber fortement la poursuite de leurs études. En conséquence, la proposition de logement qui a été faite ne peut être réputée adaptée aux besoins de la famille.

Comment le faire appliquer ?

4.10 ► Refus d'un logement social attribué

[Madame/Monsieur],

La commission d'attribution des logements du *[date]* m'a attribué le logement situé *[adresse du logement]*. J'ai pu le visiter le *[date de la visite]*. Après cette visite, je suis au regret de vous annoncer que je vais devoir décliner cette offre.

En effet, *[décrire les motifs légitimes pour refuser le logement]*.

Au vu de ces précisions concernant ma recherche, je vous serais reconnaissante de bien vouloir réexaminer mon dossier et de m'attribuer un autre logement qui pourrait répondre à mes besoins.

[Formule de politesse]

À qui s'adresser ?

[Joindre une copie de la lettre d'attribution, ainsi que les éventuels éléments permettant de justifier le refus]

Le bailleur

Les femmes victimes de violences et le droit au logement opposable (DALO)

L'essentiel du droit

Être victime de violences conjugales ou intrafamiliales n'est pas un critère pour pouvoir saisir la commission de médiation compétente en matière de DALO.

Cependant d'autres critères permettent de saisir cette commission :

- un délai d'attente anormalement long avant de recevoir une proposition de logement social,
- être dépourvue de logement,
- être sans domicile ou hébergée depuis plus de six mois dans un centre d'hébergement ou à l'hôtel,
- être logée depuis plus de dix-huit mois dans une résidence sociale ou un logement temporaire.

Bien que les femmes victimes de violences soient déjà considérées comme un public prioritaire à l'accès au logement social, il s'avère parfois utile de saisir la commission de médiation départementale qui peut reconnaître qu'une demande est prioritaire et urgente au titre du DALO pour accélérer le relogement de ces femmes en multipliant leurs chances de relogement. La saisie de cette commission se fait à l'aide du formulaire Cerfa n° 15036*01.

4.11

Que dit le droit?

► Reconnaissance d'une demande de logement comme étant prioritaire et urgente au titre du DALO

Code de la construction et de l'habitation, article R. 441-14-1

« Peuvent être désignées par la commission comme prioritaires et devant être logées d'urgence [au titre du DALO], les personnes de bonne foi qui satisfont aux conditions réglementaires d'accès au logement social [...] et qui répondent aux caractéristiques suivantes :

- ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leur demande [après un délai anormalement long] ;
- être dépourvues de logement [...] ;
- être logées dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux [...] ;
- avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement ;

> > >

- être hébergées dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale de façon continue depuis plus de six mois ou logées temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de dix-huit mois [...];
- être handicapées, ou avoir à leur charge une personne en situation de handicap, ou avoir à leur charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement soit présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé [...], soit [suroccupé] [...].

La commission peut, par décision spécialement motivée, désigner comme prioritaire et devant être logée en urgence une personne qui [...] ne répond qu'incomplètement aux caractéristiques définies ci-dessus. »

Comment le faire appliquer ?

► Demande de reconnaissance d'une demande de logement comme étant prioritaire et urgente au titre du DALO

Pour faire reconnaître une demande de logement comme étant prioritaire et urgente au titre du DALO, il faut formuler un recours amiable auprès de la commission de médiation départementale, c'est-à-dire envoyer à cette commission le formulaire Cerfa n° 15036*01 rempli et accompagné des justificatifs nécessaires indiqués au sein de ce formulaire.

Cette demande doit être faite par la demandeuse de logement concernée en son nom propre (et non par l'association qui l'accompagne au nom de la femme concernée).

4.11

À qui s'adresser ?

**La commission
de médiation
départementale**

Le relogement après une reconnaissance DALO

L'essentiel du droit

Une fois que le relogement d'une personne est reconnu prioritaire et urgent au titre du DALO, la/le préfet.e de département concerné.e a trois mois pour proposer un logement adapté aux besoins de cette personne. Ce délai est de six mois si cette personne habite un département d'outre-mer ou un département comportant une agglomération de plus de 300 000 habitants. Passé ce délai, la personne dont le dossier a été reconnu prioritaire et urgent au titre du DALO peut formuler un recours devant le tribunal administratif.

Que dit le droit?

► **Transmission des demandes reconnues prioritaires au titre du DALO à la/au préfet.e**

Code de la construction et de l'habitation, article L. 441-2-3

« [...] La commission de médiation transmet au représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, au représentant de l'État dans la région la liste des demandeurs auxquels doit être attribué en urgence un logement. [...] »

► **Recours en cas d'absence de proposition de logement**

Code de la construction et de l'habitation, article R. 441-16-1

« [...] le recours devant [le tribunal administratif] [...] peut être introduit par le demandeur qui n'a pas reçu d'offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités passé un délai de trois mois à compter de la décision de la commission de médiation le reconnaissant comme prioritaire et comme devant être logé d'urgence. Dans les départements d'outre-mer et dans les départements comportant au moins une agglomération, ou une partie d'une agglomération, de plus de 300 000 habitants, ce délai est de six mois. »

4.12

Comment le faire appliquer?

► **Information sur les suites d'une reconnaissance DALO**

C'est la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) ou la direction départementale des territoires (et de la mer) (DDT-M) qui, au sein des services de la préfecture, se charge des relogements au titre du DALO.

Vous pouvez appeler ces services pour obtenir plus d'informations et savoir comment bénéficier d'un relogement grâce à votre reconnaissance DALO.

À qui s'adresser?

La préfecture

Les accords collectifs départementaux et intercommunaux et la convention intercommunale d'attribution

L'essentiel du droit

► Les accords collectifs départementaux

Les accords collectifs départementaux sont un dispositif qui existe dans chaque département, géré par la préfecture, et qui permet de réserver des logements au profit de ménages prioritaires.

Les femmes victimes de violences, *a fortiori* si elles sont hébergées ou sans logement, peuvent bénéficier des logements sociaux réservés au titre de ces accords collectifs si leurs ressources ne dépassent pas les plafonds pour accéder au logement social.

Les conditions pour bénéficier des accords collectifs départementaux peuvent différer selon les départements. Pour les connaître, il faut s'adresser à la préfecture.

► Les conventions intercommunales d'attribution et les accords collectifs intercommunaux

Sur le territoire de certaines intercommunalités, une convention intercommunale d'attribution ou un accord collectif intercommunal peut se substituer à l'accord collectif départemental. Pour les connaître, il faut s'adresser à l'intercommunalité.

4.13

Que dit le droit?

► Mise en place des accords collectifs départementaux

Code de la construction et de l'habitation, article L. 441-1-2

« Dans chaque département, le représentant de l'État conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. Cet accord [...] définit : pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles [sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne] dont les besoins ont été identifiés dans le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées [...]. »

► Convention intercommunale d'attribution et accord collectif intercommunal

Code de la construction et de l'habitation, article L. 441-1-5

« [Certains] établissements publics de coopération intercommunale [...] créent une conférence intercommunale du logement [...]. Cette conférence adopte [...] des orientations

> > >

concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire concerné en précisant : [...] les objectifs de relogement des personnes [prioritaires dont les bénéficiaires du DALO] [...], »

Code de la construction et de l'habitation, article L. 441-1-6

« La convention intercommunale d'attribution [...] définit [...] pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiant [du DALO] [...] et à des personnes répondant aux critères de priorité [au logement] [...], ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement [...]. Si elle est agréée par le représentant de l'Etat dans le département, cette convention se substitue à l'accord collectif [intercommunal] [...] et à la convention [intercommunale] [...] de programmation pour la ville et la cohésion urbaine [...] et, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental [...]. »

Code de la construction et de l'habitation, article L. 441-1-1

« L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial concerné de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal. Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. [...] Après agrément du représentant de l'Etat dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental [...]. »

4.13

Comment le faire appliquer ?

► Information sur le contenu d'un accord collectif départemental ou intercommunal

La procédure d'accès aux accords collectifs est propre à chaque territoire.

C'est la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) ou la direction départementale des territoires (et de la mer) (DDT-M) qui se charge de l'accord collectif départemental. Vous pouvez appeler ces services pour obtenir plus d'informations et savoir comment bénéficier de l'accord collectif existant dans votre département.

C'est le service logement de l'intercommunalité qui gère l'accord collectif intercommunal.

À qui s'adresser ?

La préfecture
L'intercommunalité

Vous pouvez appeler ce service pour obtenir plus d'informations et savoir comment bénéficier de l'accord collectif existant dans votre intercommunalité.

Les conventions départementales pour l'accès au logement des femmes victimes de violences

L'essentiel du droit

Dans chaque département, la/le préfet.e de département et la/le président.e du conseil départemental doivent mettre en place une convention avec les bailleurs de logements pour réserver certains logements aux femmes victimes de violences bénéficiant ou ayant bénéficié d'une ordonnance de protection.

Que dit le droit?

► Mise en place des conventions départementales pour le relogement lié à une ordonnance de protection

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, article 5
« [...] Des conventions sont [...] passées avec les bailleurs de logements pour réserver dans chaque département un nombre suffisant de logements, répartis géographiquement, à destination des personnes victimes de violences, protégées ou ayant été protégées par l'ordonnance de protection [...]. »

4.14

Comment le faire appliquer?

► Demande de relogement lié à une ordonnance de protection

[Madame/Monsieur la/le Préfet.e ou Madame/Monsieur la/le Président.e du conseil départemental] de [nom du département],

Madame [nom] a bénéficié d'une ordonnance de protection le [date]. Suite à cette décision et malgré les risques qu'elle encourt, aucun logement ne lui a été proposé.

Or l'article 5 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement indique que chaque département doit se doter d'une convention prévoyant « un nombre suffisant de logements, répartis géographiquement, à destination des personnes victimes de violences, protégées ou ayant été protégées par l'ordonnance de protection ».

À qui s'adresser?

La préfecture
Le conseil départemental

Nous vous demandons d'appliquer cette disposition et de proposer dans les meilleurs délais un logement à Madame [nom].

[Formule de politesse]



5

SITUATIONS RÉSIDENTIELLES PRÉCAIRES

**La requalification d'une convention
d'occupation précaire en bail d'habitation**

5.1 /104

Les règles applicables au bail glissant

5.2 /106

La requalification d'une convention d'occupation précaire en bail d'habitation

L'essentiel du droit

La signature d'une convention d'occupation précaire doit correspondre à une situation exceptionnelle ne permettant pas de savoir quand la convention prendra fin (procédure d'expropriation en cours, futurs travaux de démolition) et rendant inenvisageable la signature d'un bail à durée déterminée : tel n'est pas le cas d'une situation d'attente du prononcé définitif d'un divorce.

De plus, l'indemnité d'occupation demandée par le bailleur doit notamment être minorée par rapport à un loyer habituel pour le logement en question. Dans le cas contraire, la convention d'occupation précaire doit être requalifiée en bail d'habitation.

Que dit le droit?

5.1

► Critères de validité d'une convention d'occupation précaire

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 29 avril 2009, n° 08-10.506

Le recours à une convention d'occupation précaire se justifie par l'existence de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties au moment de sa signature.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 29 juin 1994, n° 92-17.314

Le versement d'une redevance modique par l'occupant ou le caractère intermittent de l'occupation est l'indice caractéristique de l'existence d'une convention d'occupation valable.

Comment le faire appliquer?

► Demande de requalification en bail d'habitation

[Madame, Monsieur],

Je souhaite attirer votre attention sur le fait que la validité d'une convention d'occupation précaire est soumise à certaines conditions, selon une jurisprudence constante (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 29 avril 2009, n° 08-10.506; Cour de cassation, 3^e chambre civile, 29 juin 1994, n° 92-17.314). Une telle convention doit notamment être justifiée par des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties, ne permettant pas de savoir quand la convention prendra fin. L'indemnité d'occupation qu'elle prévoit est, de plus, minorée par rapport à la valeur d'un loyer habituel.

Actuellement en attente de mon jugement de divorce, ma situation ne correspond pas à de telles circonstances exceptionnelles, et l'indemnité de *[montant en euros]* qui m'est demandée correspond à la valeur habituelle d'un loyer pour ce logement.

Je vous demande donc de requalifier la convention d'occupation précaire en bail d'habitation.

[Formule de politesse]

À qui s'adresser?

Le bailleur

5.1

Les règles applicables au bail glissant

L'essentiel du droit

Certains logements dont les logements à loyer modéré peuvent être loués à des associations pour que celles-ci les sous-louent à des femmes victimes de violences.

Ces sous-locations peuvent être transitoires afin d'apporter une garantie au bailleur et de permettre dans un second temps à la femme sous-locataire de devenir locataire principale de ce logement. Ce type de bail est appelé « bail glissant ».

Il donne lieu tous les six mois à une évaluation de la situation entre le bailleur, l'association et la femme concernée pour déterminer si le bail peut « glisser » afin que la locataire principale ne soit plus l'association mais bien la femme qui habite ce logement.

Que dit le droit?

5.2

► Mise en place d'un bail glissant

Code de la construction et de l'habitation, article L. 321-10

« [Certains logements] [...] peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes [éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence] [...] ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition. »

► Évaluation régulière de la situation

Code de la construction et de l'habitation, article L. 442-8-3

« Lorsque des logements appartenant aux organismes [d'habitations à loyer modéré] [...] sont loués à une personne morale aux fins d'être sous-loués à titre transitoire aux personnes [éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence] [...], un examen périodique contradictoire de la situation du sous-locataire afin d'évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom [est effectué]. [...] »

Code de la construction et de l'habitation, article R. 442-4-1

« L'examen contradictoire de la situation des sous-locataires [...] a lieu tous les six mois à compter de la date de la signature du bail de sous-location. Il prend la forme d'un entretien entre le bailleur, le locataire principal et le sous-locataire, organisé à l'initiative de la personne morale locataire. »

Comment le faire appliquer?

► Demande de glissement du bail

[Madame/Monsieur],

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que Madame *[nom]* habite dans le logement *[numéro du logement]* depuis le *[date d'entrée dans les lieux]*. Cela fait six mois qu'elle sous-loue ce logement et qu'elle respecte tous les devoirs d'une locataire principale : paiement régulier du loyer et des charges, entretien courant du logement, usage paisible du logement.

Nous estimons que Madame *[nom]* est désormais parfaitement autonome et qu'elle n'a plus besoin de notre accompagnement dans ce logement. Comme nous y invite l'article R. 442-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, nous sollicitons donc un entretien avec vous afin que Madame *[nom]* devienne la locataire principale de ce logement.

[Formule de politesse]

À qui s'adresser?

Le bailleur

5.2



6

AIDES FINANCIÈRES LIÉES AU LOGEMENT

**L'allocation de logement familiale (ALF)
en cas de résidence alternée des enfants**

6.1 /110

L'allocation de logement familiale (ALF) en cas de résidence alternée des enfants

L'essentiel du droit

L'allocation de logement familiale (ALF) – à ne pas confondre avec l'aide personnalisée au logement (APL) ou l'allocation de logement sociale (ALS) – est versée à la personne chez qui réside habituellement l'enfant (comme les autres allocations familiales).
En cas de résidence alternée, l'allocation de logement familiale ne peut pas être partagée entre les parents, qui doivent désigner un allocataire unique.
En l'absence d'un accord amiable, chaque parent perçoit l'allocation de logement familiale une année sur deux.

Que dit le droit?

6.1

► Versement de l'ALF à un seul des parents

Code de la sécurité sociale, article L. 521-2

« [Les allocations de logement familiales] sont versées à la personne qui assume, dans quelques conditions que ce soit, la charge effective et permanente de l'enfant. En cas de résidence alternée de l'enfant au domicile de chacun des parents [...] mise en œuvre de manière effective, les parents désignent l'allocataire. [...] »

► En cas de désaccord sur la désignation d'un.e allocataire unique

Cour d'appel de Rennes, 26 octobre 2011, n° 09/07052

L'allocation de logement familiale doit être versée, en cas de résidence alternée, en alternance à chaque parent pour une année entière, les enfants devant être considérés, au regard de cette allocation de logement, comme résidant, au cours de cette année, chez le parent réputé allocataire de celle-ci.

Comment le faire appliquer?

► En cas d'absence d'accord amiable des parents concernant l'ALF

[Madame/Monsieur],

Je suis mère de *[noms des enfants]*, vivant en résidence alternée entre mon domicile et celui de leur père. En l'absence d'accord amiable avec ce dernier concernant le versement de l'allocation de logement familiale, cette résidence alternée me permet de bénéficier de cette allocation en prenant en compte la présence à mon domicile de *[mon/mes enfant(s)]* pour une année entière tous les deux ans, en alternance avec *[son/leur]* père, conformément à l'arrêt de la cour d'appel de Rennes du 26 octobre 2011 (pourvoi n° 09/07052).

Conformément à cette jurisprudence, je vous prie de bien vouloir m'accorder l'allocation de logement familiale pour l'année *[année]*.

[Formule de politesse]

[Joindre une copie de la décision de la/du juge aux affaires familiales sur la résidence de l'enfant/des enfants]

À qui s'adresser?

**La CAF
ou la MSA**

6.1

ANNEXE

Les plafonds de ressources annuelles pour l'accès au logement social

HLM : plafonds de ressources annuelles (revenus 2015) applicables aux logements financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) au 1^{er} janvier 2017

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en €)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (en €)	Autres régions (en €)
1	12 733	12 733	11 067
2	20 756	20 756	16 125
3	27 191	24 949	19 390
4	29 781	27 394	21 575
5	35 406	32 432	25 243
6	39 868	36 495	28 448
Personne supplémentaire	+ 4 442	+ 4 065	+ 3 173

HLM : plafonds de ressources annuelles (revenus 2015) pour les logements financés avec le prêt locatif à usage social (PLUS) au 1^{er} janvier 2017

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en €)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (en €)	Autres régions (en €)
1	23 146	23 146	20 123
2	34 593	34 593	26 872
3	45 347	41 583	32 316
4	54 141	49 809	39 013
5	64 417	58 964	45 895
6	72 486	66 353	51 723
Personne supplémentaire	+ 8 077	+ 7 393	+ 5 769

HLM : plafonds de ressources annuelles (revenus 2015) pour les logements financés avec le prêt locatif social (PLS) au 1^{er} janvier 2017

Catégorie de ménages	Paris et communes (en €)	Île-de-France hors Paris et communes (en €)	Autres régions (en €)
1	30 072	30 072	26 244
2	44 944	44 944	34 913
3	58 916	54 025	41 986
4	70 342	64 713	50 687
5	83 691	76 608	59 627
6	94 176	86 207	67 200
Personne supplémentaire	+ 10 494	+ 9 606	+ 7 496



PRIX : 25 €
ISBN : 2-9524659-4-6

Fédération nationale solidarité femmes
CS 60047 - 75019 Paris CEDEX 19
Tél. 01 40 33 80 90 - Fax 01 40 33 12 14
www.solidaritefemmes.org

Couverture : Anabelle Chapé à partir des silhouettes d'Anastasia Popova ©123R