



## VOUS AVEZ UN CONTRAT DE BAIL ET VOTRE BAILLEUR VOUS INFORME QU'IL VA VOUS EXPULSER, QUE FAIRE ?

### Pourquoi votre bailleur a recours à cette procédure ?

La procédure d'expulsion peut être engagée par votre bailleur si vous ne respectez pas vos obligations telles que non-paiement de vos loyers et/ou de vos charges, absence de souscription à une assurance habitation, troubles du voisinage...



### Quelle est la procédure en cas d'impayés de loyer ?

Un commissaire de justice vous délivre un « **commandement de payer** » à la demande du bailleur.

Vous régularisez la situation dans les 2 mois.

Fin de la procédure.

Vous souhaitez contester le commandement de payer.

Contestation de la régularité : saisir le Juge de l'Exécution (JEX) par assignation dans le délai de 10 jours.  
Contestation des sommes réclamées : saisir le Juge des Contentieux de la Protection (JCP) par requête ou assignation dans le délai de 2 mois.

Vous ne faites rien.

Le bailleur peut saisir le JCP pour demander la **résiliation de votre bail et/ou votre expulsion**. Vous serez alors convoqué à une audience. Vous pourrez vous faire assister d'un avocat\*, votre concubin/conjoint ou partenaire de PACS.

Le **paiement du loyer** est à jour sur les mois précédents, vous avez alors la possibilité de demander un délai de paiement auprès du JCP.

Le délai de paiement est accordé, le juge **établit un échéancier** que vous êtes tenu de respecter.  
**Attention ! Le juge peut quand même prononcer la résiliation du bail et donc votre expulsion.**

Le délai n'est pas accordé et le juge **prononce la résiliation du bail** et votre expulsion.

**i** En cas de difficulté financière, n'hésitez pas à vous rapprocher d'une assistante sociale de votre secteur. Vous pouvez également rencontrer un membre de l'association Rebond77 (présente à la MJD le 3ème Mercredi de chaque mois).

**!** Attention ! Le locataire doit respecter l'échéancier mais aussi le paiement des mois en cours, au risque de voir le bail résilié (sans avoir à repasser devant le juge) et donc, l'expulsion réalisée.

Si vous vous maintenez dans les lieux malgré l'expulsion, vous devenez un occupant sans droit, ni titre. Le commissaire de justice dressera alors un « **commandement de quitter les lieux** » qui vous informera du délai accordé pour un départ volontaire avant de faire la demande de concours de la force publique.

Vous devrez payer une indemnité d'occupation fixée par le juge, d'un montant égal au loyer, jusqu'à la remise définitive des clés.

**Dans les 2 mois, vous pouvez également saisir le JEX par lettre recommandée ou par requête (cerfa 15426\*06) afin de demander un délai supplémentaire pour quitter les lieux (dans certaines conditions), sans que l'avocat ne soit obligatoire.**

\*Si vous n'avez pas les moyens de payer un avocat, vous pouvez faire une demande d'aide juridictionnelle via le Cerfa 16146\*03 à déposer au Tribunal Judiciaire de votre domicile ou par Internet en vous connectant à votre compte FranceConnect. Vous pouvez également vous renseigner auprès de votre assurance afin de savoir si vous bénéficiez d'une protection juridique.

### À retenir !

- Un propriétaire ne peut pas expulser un locataire sans décision de justice.
- L'expulsion n'efface pas la dette du locataire qui devra la rembourser.
- Lors de la trêve hivernale (du 1er novembre au 31 mars inclus de l'année suivante), l'expulsion ne peut pas avoir lieu, sauf exceptions (immeuble en arrêté de péril, relogement assuré...).



Vous avez la possibilité d'établir devant un notaire ce que l'on appelle un contrat de mariage. Ce dernier va déterminer le régime matrimonial applicable aux époux. Si vous n'établissez pas de contrat de mariage, c'est le régime par défaut qui s'appliquera : la communauté réduite aux acquêts.

**À savoir !** Il existe un ensemble de règles patrimoniales qui s'appliquent automatiquement à tous les couples mariés en France, indépendamment du régime matrimonial choisi (exemple : aucun des époux ne peut agir seul concernant le logement familial et les meubles se trouvant dans ce dernier sans le consentement de l'autre).

## Les différents régimes matrimoniaux et leurs effets :

	Communauté réduite aux acquêts (Régime par défaut)	Séparation de biens	Communauté universelle	Participation aux acquêts
Propriété des biens	<p><u>Biens propres</u> pour les biens acquis avant le mariage.</p> <p><u>Biens communs</u> pour les biens acquis pendant le mariage (hors donation/succession).</p>	<p><u>Biens propres</u> pour chaque époux. Si vous achetez un bien ensemble, vous serez alors chacun propriétaire d'une part (= indivision).</p>	<p>L'ensemble des biens sont <u>communs</u>, peu importe leur origine ou leur date d'acquisition.</p>	<p><u>Biens propres</u> pour chaque époux durant le mariage. Communauté des biens lors du divorce.</p>
Gestion des biens	<p>Vous gérez ensemble les biens acquis pendant le mariage. Vous gérez individuellement vos biens propres.</p>	<p>Chacun gère librement ses biens personnels.</p>	<p>Vous gérez ensemble vos biens.</p>	<p>Pendant la durée du mariage, vous gérez chacun vos biens propres. Lors du divorce, l'enrichissement de chaque époux durant le mariage est calculé afin que celui qui s'est le moins enrichi reçoive une participation.</p>
Responsabilité des dettes	<p>Vous êtes solidaires pour les dettes contractées pendant le mariage même si elles ont été engagées par un seul des époux.</p>	<p>Vous êtes seul responsable des dettes contractées à votre nom. En cas de dettes contractées par les deux époux, vous êtes solidaires.</p>	<p>Vous êtes solidaire de l'ensemble des dettes du couple sans exception.</p>	<p><i>Similaire à la séparation de biens</i></p>
Risques	<p>Si un époux possède une entreprise individuelle, la faillite de cette dernière peut entraîner la saisie des biens du couple.</p>	<p>Aucun risque sur les biens communs. Un entrepreneur ou un professionnel libéral peut ainsi préserver le patrimoine familial des faillites.</p>	<p>L'intégralité des biens peuvent être saisis par les créanciers peu importe qui a contracté la dette.</p>	<p><i>Similaires au régime par défaut, sauf clauses spécifiques prévues au contrat de mariage.</i></p>

Au-delà des quatre régimes matrimoniaux classiques, des aménagements prévus par le contrat de mariage sont possibles. Vous pouvez vous renseigner auprès d'un notaire\* avant le mariage afin d'adapter au mieux le contrat de mariage à vos besoins.



Un changement de régime matrimonial peut être fait à tout moment au cours du mariage. Les enfants majeurs et les créanciers peuvent s'opposer à ce changement. En cas d'opposition, la saisine du juge aux affaires familiales sera nécessaire. L'assistance d'un avocat sera alors obligatoire.

\*Une permanence gratuite d'un notaire se tient le 1er mardi de chaque mois au sein de votre MJD.

## DU NOUVEAU SUR LA SAISIE DES RÉMUNÉRATIONS : ELLE EST DÉJUDICIARISÉE !



La saisie est une procédure qui permet à une personne à qui l'on doit une somme d'argent (créancier) de la récupérer, soit directement auprès de la personne qui lui doit (débiteur), soit auprès d'une autre personne comme l'employeur ou la banque (tiers saisi).

Depuis une réforme de juillet 2025, la procédure de « saisie sur salaire » a connu des modifications :

- >> La **suppression de la condition de tentative de conciliation** avant toute procédure de saisie sur salaire.
- >> La procédure de saisie sur salaire **ne passe plus par le Juge de l'Exécution (JEX)** qui s'assurait de la validité de cette dernière, **mais par un commissaire de justice répartiteur** désigné par la Chambre Nationale des Commissaires de Justice (CNCJ).
- >> La **création d'un Registre Numérique des Saisies des Rémunérations (RNSR)** dans lequel chaque procédure de saisie sur salaire devra être inscrite par le commissaire de justice pour en assurer la validité.



**IMPORTANT !** Bien que la réforme vise à simplifier la procédure de saisie sans passer par le juge, celui-ci peut intervenir dans le cadre d'un contrôle si le débiteur saisit le JEX. Dans ce cas, les prélèvements continuent pendant toute la durée du processus. Cependant, le juge peut ordonner la suspension provisoire si l'action semble sérieuse et que le débiteur peut risquer un préjudice grave

## LES CADEAUX FAITS À L'OCCASION D'UN ÉVÈNEMENT PARTICULIER DEVRONT ÊTRE DÉCLARÉS AUX IMPÔTS : INFO OU INTOX ?



Les petits cadeaux considérés comme de simples présents d'usage ne sont pas à déclarer (ex : une enveloppe avec du liquide, un bijou de famille offert par un parent, etc.). Pour ne pas être considéré comme un don, un cadeau doit être donné pour une occasion particulière et être d'une valeur raisonnable compte tenu de la personne à qui il est accordé, de l'occasion considérée et de l'importance de votre patrimoine et de vos revenus.

Ainsi, par exemple, la mère d'un célèbre footballeur a demandé la non-imposition de la somme de 200 000 euros que son fils lui a versé indiquant qu'il s'agissait d'un cadeau d'anniversaire. Le Tribunal administratif a rejeté sa demande au motif que cette somme ne remplissait pas les critères d'un cadeau d'usage.

À noter : Depuis le 1er janvier 2026, la déclaration des dons (argents, biens meubles, actions) devra exclusivement se faire en ligne sur le site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

## LA DISPARITION DU PERMIS BLANC : LA DEMANDE D'AMÉNAGEMENT DE LA SUSPENSION DU PERMIS DE CONDUIRE



Le permis blanc n'existe plus depuis 2004. Toutefois, si le juge a ordonné la suspension de votre permis, vous pouvez lui demander un aménagement pour pouvoir continuer à conduire sous certaines conditions. En cas d'infractions graves, cet aménagement ne sera pas possible notamment pour la conduite sous influence de l'alcool au-delà de 0.8g/l, la conduite sous l'emprise de stupéfiants, le refus de se soumettre au test de dépistage ou le délit de fuite.

Votre demande est à adresser par courrier au juge qui a prononcé la suspension de votre permis.

### À noter ! Différence entre suspension administrative et suspension judiciaire du permis de conduire :

	SUSPENSION ADMINISTRATIVE	SUSPENSION JUDICIAIRE
DÉCIDEUR	Préfet	Juge
NATURE	Prévention	Sanction
DURÉE	6 mois (1 an maximum pour certains faits d'une particulière gravité)	3 ans maximum (5 ans maximum pour les faits d'une particulière gravité ; 10 ans maximum pour les cas de récidive ou délit de fuite).
CONSÉQUENCE SUR LE CASIER JUDICIAIRE	Pas d'inscription au casier judiciaire	Inscription au casier judiciaire (a minima le bulletin n°1)
RECOURS	<u>Recours gracieux</u> auprès du Préfet <u>Recours contentieux</u> devant le Tribunal Administratif * (dans les 2 mois suivants la notification)	<u>Appel du jugement</u> <b>dans les 10 jours</b> suivant sa notification si vous étiez absent lors de l'audience <b>dans les 10 jours</b> suivant le prononcé du jugement si vous étiez présent

*\* Il est possible de faire un recours en référé devant le Tribunal Administratif pour demander la suspension temporaire de la décision.*

Attention ! Il arrive très souvent qu'une suspension administrative soit prononcée avant la suspension judiciaire. Leurs durées ne sont pas cumulables. Par exemple, le préfet prononce une suspension de permis de 6 mois. 3 mois plus tard, le Tribunal judiciaire prononce à son tour une suspension judiciaire de 6 mois. Puisque vous avez déjà effectué 3 mois de suspension, il ne vous restera que 3 mois à exécuter).

## Maison de la Justice et du Droit

La MJD vous accueille du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h.

**Pour tous renseignements ou rendez-vous, vous pouvez nous joindre au 01 60 41 10 80 ou par mail à : [mjd.paysdemeaux@meaux.fr](mailto:mjd.paysdemeaux@meaux.fr)**

[www.agglo-paysdemeaux.fr](http://www.agglo-paysdemeaux.fr)



Vous pouvez également **prendre un rendez-vous en ligne grâce au QR Code** qui vous redirigera sur le site de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux.

