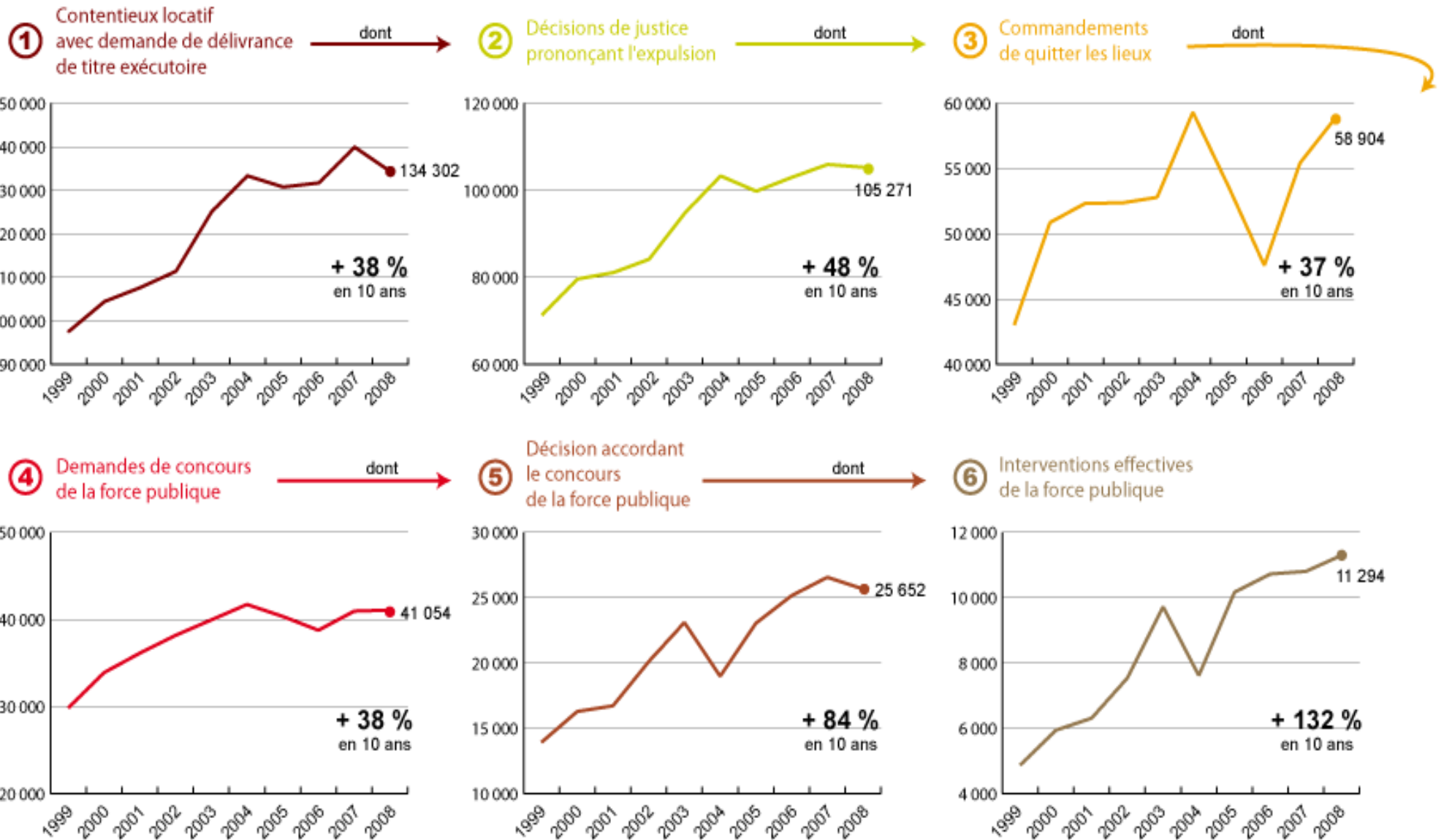


« Quelques déterminants des décisions judiciaires
et préfectorales en matière d'expulsion
locative »

Camille FRANÇOIS (Université Paris 1, CESSP)

Congrès du SAF, 10 novembre 2018

L'augmentation des procédures d'expulsion locative depuis 15 ans



I. Données et méthodes

Tirage aléatoire de 795 décisions de justice (septembre 2011-juin 2013) ;

4 tribunaux d'instance du département ;

622 jugements ayant pour seul motif une dette locative ;

Croiser analyses statistiques, observations d'audiences et entretiens avec des magistrat.e.s

Étude longitudinale de 512 dossiers en procédure d'expulsion, depuis le commandement de payer jusqu'à l'éventuel concours de la force publique

I. Quelques ordres de grandeur judiciaires

Délai entre CDP et audience (médiane) : 8,5 mois

→ dont délai entre assignation et audience : 4,1 mois

Dette au moment de l'assignation (médiane) : 3687 euros

Dette au jour de l'audience (médiane) : 3709 euros

Taux de présence à l'audience des locataires : 43%

Taux de recours à un avocat : 3% des locataires
endettés versus 81% des propriétaires-bailleurs

Taux d'enquête sociale finalisée : 22%

Taux d'expulsion : 48%

Fortes variations en fonction des ménages : l'enjeu de la
présentation d'aujourd'hui

II. Déterminants procéduraux de l'expulsion du ménage (reg. log, n = 622)

	Modalités	Coeff.	Odds ratios	Effectifs (%)
Présence audience	Oui	<i>Ref.</i>	1	N = 266 (43)
	Non	2,43***	11,4	N = 356 (57)
Tribunal Instance	TI1	<i>Ref.</i>	1	N = 234 (38)
	TI2	-0,4	ns	N = 172 (28)
	TI3	2,34***	10,4	N = 115 (19)
	TI4	0,37	ns	N = 101 (16)
Enquête sociale	Oui	0,32	ns	N = 137 (22)
	Non	<i>Ref.</i>	1	N = 485 (78)

II. Les effets de l'enquête sociale au stade judiciaire

Tableau 17 – Enquête sociale et décision du juge

	Expulsion (%)	Délais (%)	Effectifs (%)
Enquête sociale	34	66	22% (137)
Pas d'enquête sociale	51	49	78% (485)
Total	48	52	100% (622)

Champ : Échantillon d'affaires d'expulsion pour dette locative (n = 622, p-value = 0,0004)

Tableau 18 – Enquête sociale et présence à l'audience

	Présence à l'audience	Absence à l'audience	Ensemble
Enquête sociale	66	34	22 (137)
Pas d'enquête sociale	36	64	78 (485)
Ensemble	43 (266)	57 (356)	100

Un effet avocat ?

Tableau 16 – Recours à un avocat des locataires et décision du juge

	Expulsion (%)	Délais (%)	Effectifs (%)
Tous motifs (n = 790)			
Avocat	71	29	6% (45)
Sans avocat	56	44	94% (745)
Total	57	43	100% (790)
p-value = 0,052			
Dette locative (n = 622)			
Avocat	40	60	3% (20)
Sans avocat	52	48	97% (620)
Total	48	52	100% (622)
p-value = 0,49			

Champ : Base de données de jugements (n = 790)

II. Un effet tribunal : comprendre la disparité des pratiques et décisions judiciaires

Paradoxe au regard d'un contentieux souvent considéré comme « peu complexe », « stéréotypé », « répétitif », etc.

Hypothèses (liste non exhaustive) :

1. Différents seuils critiques d'endettement d'un.e juge à l'autre ;
2. La politique des « pièces justificatives » : la parole des locataires suffit-elle ? ;
3. Le pouvoir discrétionnaire du juge : attribuer des délais d' « office » ?

II. Déterminants résidentiels (1) (n = 622)

	Modalités	Coeff.	Odds ratios	Effectifs (%)
Bailleur	OPHLM	<i>Ref.</i>	1	N = 193 (31)
	SA HLM	- 0,2	ns	N = 126 (20)
	FTM	2,56***	12,9	N = 67 (11)
	SA	0,32	ns	N = 51 (8)
	PP – SCI	1,17***	3,2	N = 185 (30)
Opposition du bailleur aux délais	Non	<i>Ref.</i>	1	N = 152 (24)
	Oui	2,88***	17,8	N = 152 (24)
	nr	1,28***	3,6	N = 318 (51)

II. Déterminants résidentiels (2) (n = 622)

	Modalités	Coeff.	Odds Ratios	Effectifs (%)
Dette	Quartile 1 [< 1925 €]			N = 170 (27)
	Quartile 2 [< 3709 €]	2,56e-04***	x	N = 153 (25)
	Quartile 3 [< 7065 €]			N = 152 (24)
	Quartile 4 [< 135956 €]			N = 147 (24)
Variation Dette	Diminution		<i>Ref.</i>	1
	Augmentation	1,53***	4,6	N = 462 (74)

II. Déterminants socio-économiques (622)

	Modalités	Coeff.	Odds Ratios	Effectifs (%)
Statut Matrimonial	Couple	<i>Ref.</i>	1	N = 211 (34)
	Homme seul	-0,63	ns	N = 234 (38)
	Femme seule	-0,24	ns	N = 177 (29)
VARIABLES ANNEXES				
Emploi	Chômage	<i>Ref.</i>	1	N = 49 (8)
	Emploi	-1,39**	-4	N = 97 (16)
	nr	-0,49	ns	N = 476 (77)
Enfant	Non	<i>Ref.</i>	1	N = 16 (3)
	Oui	-2,13*	-8,4	N = 73 (12)
	nr	-1,08	ns	N = 533 (86)

III. Déterminants de la présence du locataire à l'audience (1) (reg. log, n = 622)

	Modalités	Coeff.	Odds Ratios	Effectifs (%)
Ville TI = Ville locataire	Oui	0,48*	1,6	N = 398 (64)
	Non	<i>Ref.</i>	1	N = 224 (36)
Enquête Sociale	Oui	1,08***	2,9	N = 137 (22)
	Non	<i>Ref.</i>	1	N = 485 (78)
Suivi social en amont	Oui	0,62**	1,9	N = 172 (28)
	Non	<i>Ref.</i>	1	N = 351 (56)
	nr	0,24	ns	N = 99 (16)

III. Déterminants de la présence du locataire à l'audience (2) (reg. log, n = 622)

	Modalités	Coeff.	Odds Ratios	Effectifs (%)
Ancienneté résidentielle		1,35e-03	ns	
	OPHLM	<i>Ref.</i>	1	N = 193 (31)
	SA HLM	-0,21	ns	N = 126 (20)
Type Bailleur	FTM	-1,14***	-3,1	N = 67 (11)
	SA	-0,18	ns	N = 51 (8)
	PP – SCI	-0,74*	-2,1	N = 185 (30)

III. Déterminants de la présence du locataire à l'audience (3) (reg. log, n = 622)

	Modalités	Coeff.	Odds Ratios	Effectifs (%)
Dette		6,8e-5***	x	N = 622 (100)
	Variation Dette			
	Diminution	<i>Ref.</i>	1	N = 160 (26)
	Augmentation	-0,6***	-1,8	N = 462 (74)
	Couple	<i>Ref.</i>	1	N = 211 (34)
Statut matrimonial	Homme seul	-0,45**	-1,6	N = 234 (38)
	Femme seule	0,17	ns	N = 177 (29)

En amont du tribunal, l'importance (des moyens)
de la prévention des expulsions

→ Un triple effet protecteur du travail social :

1. Présence à l'audience
2. Lors de l'audience : assurance et maîtrise du budget domestique face au juge
3. Lors du délibéré : garantie institutionnelle et caution morale des propositions du locataire

En aval du tribunal, une étude longitudinale :
quelles destinées des ménages après le stade
judiciaire ?

IV. Après le tribunal (1)

Tableau 1

Stade de la procédure atteint en fonction de la décision judiciaire

	Jugement	CQL	RFP	Total
Délais	50,8% (98)	9,3% (18)	39,9% (77)	37,7% (193)
Expulsion	16% (51)	7,8% (25)	76,2% (243)	63,3% (319)
Total	29,1% (149)	8,4% (43)	62,5% (320)	512 (100%)

Source : Base « Suivi »

Tableau 2

Issue de la procédure en Préfecture en fonction de la décision judiciaire

	Dette soldée	Expulsion <i>manu militari</i>	Lieux libérés	Sursis	Total
Délais	10,4% (8)	22,1% (17)	28,6% (22)	39% (30)	31,8% (77)
Expulsion	7,4% (18)	51,7% (125)	26% (63)	14,9% (36)	68,2% (242)
Total	8,2% (26)	44,5% (142)	26,6% (85)	20,7% (66)	100% (319)

Champ : ménages de la Base « Suivi » ayant atteint le stade de la RFP (n = 319)

Source : Base « Suivi »

IV. Après le tribunal (2)

Les Tableaux 1 et 2 nous livrent ainsi ce qui peut être à bien des égards considéré comme les résultats principaux et essentiels de l'analyse de la base Base « Suivi » :

- **62,5% des ménages faisant l'objet d'une assignation en justice ont atteint le stade préfectoral de la réquisition de la force publique.** Cette moyenne dissimule néanmoins des écarts significatifs en fonction de la décision du magistrat : 40% des ménages ayant bénéficié de « délais » au tribunal ont atteint le stade de la « réquisition de la force publique », ce qui est le cas de 76% des ménages dont l'« expulsion » avait été prononcée ;
- **Parmi les ménages ayant fait l'objet d'une réquisition de la force publique, 44,5% ont au final été expulsés *manu militari*.** Ce taux était de 22% pour les ménages ayant bénéficié de « délais » au tribunal, et de 51,7% pour les ménages dont l'« expulsion » avait été prononcé par le magistrat ;
- Au final, à l'échelle de l'ensemble de la procédure, **8,8% des ménages ayant bénéficié de « délais » au tribunal ont finalement été expulsés *manu militari*** (17 sur 193 ménages), contre **31,2% des ménages dont l'« expulsion » avait été prononcée au tribunal** (125 sur 319 ménages).

IV. Après le tribunal (3)

Les effets du suivi social en préfecture

Suivi social et décisions préfectorales

		Durée médiane (mois)	CFP MM (%)	CFP au 1er examen (%)	Délogement (%)	Maintien (%)	Effectifs
Ensemble		6,6	44,5	57,7	71,2	28,8	N = 319
Suivi social			ns	4.4e-05***	1.3e-06***	<i>id.</i>	
	Oui	12,7	36,1	34,4	45,9	54,1	19% (61)
	Non	5,8	46,5	63,2	77,1	22,9	81% (258)

Champ : ménages de la Base « Suivi » ayant atteint la réquisition de la force publique (n = 319).