

Guide d'autodéfense à l'usage des habitant·es

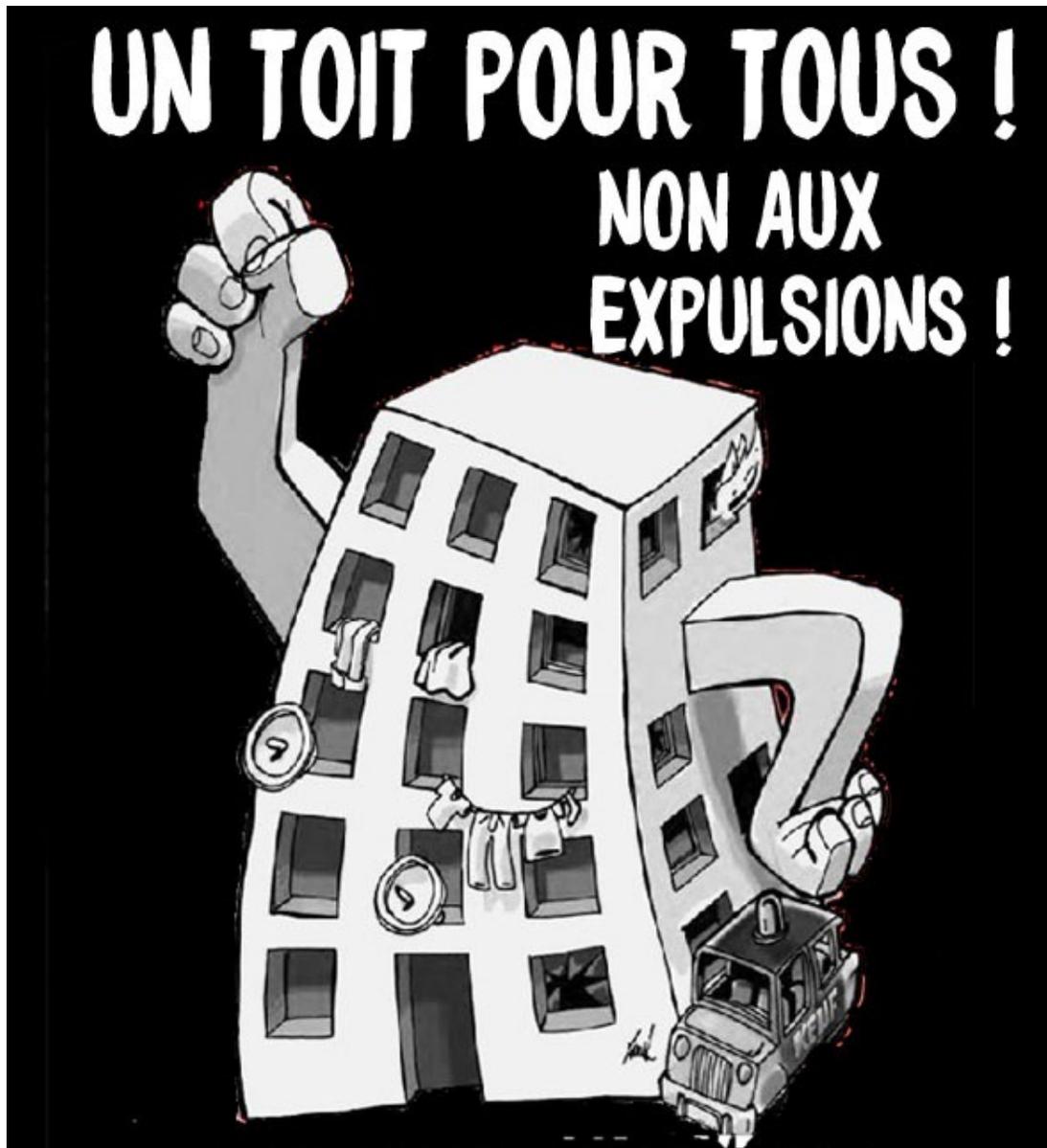


Table des matières

1 LES DIFFÉRENTS TYPES DE BAUX	3
1.1 Qu'est-ce qu'un bail ?	3
1.2 Clauses interdites	3
1.3 Différents types de baux : durées et renouvellement	3
1.4 Congés pour fin de bail	4
2 L'EXPULSION	6
2.1 Le non paiement de loyer	6
2.2 Défaut d'assurance	9
2.3 Trouble de jouissance	9
2.4 Conseils pratiques	10
3 L'EXPROPRIATION	10
3.1 Si cela se passe bien pour l'aménageur-se...	10
3.2 Si cela se passe mal pour l'aménageur-se...	11
3.2.1 L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	11
3.2.2 La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	11
3.2.3 L'enquête parcellaire	11
3.2.4 Arrêté de cessibilité du bien	11
3.2.5 Transfert de propriété	11
3.2.6 Ordonnance d'expropriation	12
3.2.7 Offre d'indemnisation	12
3.2.8 Saisine du ou de la juge de l'expropriation	12
3.2.9 Procédure d'expulsion	12
3.2.10 L'éviction	12
3.2.11 Droit de rétrocession	12
3.3 Les recours	12
4 Infos utiles	13
4.1 Numéro d'urgence anti-TESO : 07.53.87.33.79	13
4.2 Café anti-TESO	13
4.3 Contacts d'avocates	14
4.4 Accès à internet	14
4.5 Liens utiles : textes de loi, dossiers et lettre types	15

1 LES DIFFÉRENTS TYPES DE BAUX

1.1 Qu'est-ce qu'un bail ?

Un bail est un contrat de location. Pour un logement loué à titre de résidence principale, il doit être établi à l'écrit entre le ou la propriétaire et le ou la locataire. Chacun·e doit conserver une copie.

Il est possible (mais pas conseillé) de louer sans bail écrit, mais à tout moment locataire ou propriétaire peuvent exiger un bail écrit.

Pour que le bail soit valable, il faut qu'il soit accompagné de plusieurs documents, par exemple l'état des lieux d'entrée ou le diagnostic de performance énergétique (DPE). Pour une liste complète voir le lien en annexe.

1.2 Clauses interdites

La loi interdit aux propriétaires d'imposer certaines conditions aux locataires. Par exemple, imposer comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique ou prévoir la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation des parties communes de l'immeuble. Ces clauses interdites sont nombreuses, on peut en trouver une liste en suivant les liens en annexe.

1.3 Différents types de baux : durées et renouvellement

Il existe différents types de baux, de durées variables (logement meublé ou non, bail "précaire"). Dans tous les cas, tous les détails doivent être précisés dans le bail.

De façon générale, un bail est automatiquement renouvelé quand il arrive à terme, sauf si le ou la propriétaire décide de ne pas le renouveler. Pour que sa décision soit valable, il faut qu'elle remplisse des conditions et qu'elle suive une procédure bien précises, si le ou la propriétaire ne fait pas les choses dans les règles, le bail sera renouvelé. Les conditions et la procédure que le ou la propriétaire doit suivre sont détaillées plus bas.

- Bail locatif classique pour un logement vide :
 - Durée :
 - * 3 ans si le ou la locataire est un·e particulier·e,
 - * 6 ans si le ou la locataire est une personne morale (une asso, une entreprise...).
 - Renouvellement :

À la fin du bail, la location est renouvelée pour la même durée. Si le ou la propriétaire décide de donner congé au locataire, il doit en informer le ou la locataire au moins 6 mois avant la fin du bail.
- Bail dit précaire, ou "convention d'occupation précaire" :

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le ou la propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Ceci peut concerner les logements qui sont censés être démolis pour un projet d'aménagement urbain. Le motif

de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail. Le ou la propriétaire doit néanmoins confirmer au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum 2 mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Il peut aussi reporter la date de fin du bail une seule fois. Si le ou la propriétaire n'a pas prévenu dans les délais, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

- Bail locatif classique pour un logement meublé.
 - Durée :
 - * 1 an en général,
 - * 9 mois possibles si le ou la locataire est étudiant·e.
 - Renouvellement :

Lorsque la durée du contrat est d'1 an, il se renouvelle automatiquement à son terme si les parties ne donnent pas congé.

Lorsque la durée du contrat est de 9 mois, le renouvellement n'est pas possible : le bail prend fin à son terme sans que les parties ne soient obligées de donner congé. Un nouveau bail doit alors être signé si les parties souhaitent poursuivre la location.
- Bail mobilité
 - Concerne les logements meublés.
 - Durée : minimum un mois, maximum dix mois.
 - Destiné aux étudiant·e·s et aux personnes en situation de mobilité (mutation professionnelle, mission temporaire, formation professionnelle, stage, contrat d'apprentissage, service civique).
Charges locatives sous forme d'un forfait.
Pas de dépôt de garantie pour le ou la locataire.
 - Renouvellement/fin :

À l'échéance du bail, le ou la locataire doit libérer les lieux. Toutefois, bailleur et locataire peuvent conclure un nouveau bail qui sera alors soumis aux règles ordinaires de la location meublée (durée d'un an, forfait ou provision pour charges ...).

Le ou la locataire peut donner congé à tout moment avec un délai de préavis d'un mois qui prend effet à compter du jour de sa réception par le ou la bailleur·se.

Le ou la bailleur·se ne peut pas mettre fin au contrat avant son terme. Elle peut obtenir la résiliation du bail en saisissant le ou la juge en cas de manquement du ou de la locataire à ses obligations.

1.4 Congés pour fin de bail

- Congé donné par le ou la propriétaire :
Pour certains motifs, le ou la propriétaire peut donner congé au ou à la locataire,

c'est-à-dire ne pas renouveler le bail. Ces motifs sont bien précis, et le ou la propriétaire ne peut pas ordonner au ou à la locataire de partir à la fin du bail si un de ces motifs n'est pas respecté. Dans tous les cas, le ou la locataire est en droit de rester jusqu'à la fin du bail.

D'autre part, le ou la propriétaire doit respecter certains délais et certaines conditions. S'il ne le fait pas, le congé n'est pas valable.

Dans chacun des cas, pour être valide, la notification du congé doit obligatoirement être adressée au ou à la locataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Voici la liste des motifs valables.

- Congé pour vendre :

Le ou la propriétaire doit alors proposer en premier lieu au ou à la locataire. Le ou la propriétaire peut aussi vendre le logement occupé en cours de bail sans en informer le ou la locataire et sans lui donner congé. Dans ce cas, le bail reste valable et le ou la locataire reste dans la location. La lettre de congé adressée au ou à la locataire doit indiquer le prix de vente et le mode de paiement (au comptant ou par paiements échelonnés), et décrire précisément ce que comprend la vente (logement et annexes). À défaut, le congé n'est pas valable et le bail est reconduit pour la même durée.

- Congé pour habiter ("reprise") :

Le ou la propriétaire peut donner congé à son ou sa locataire pour habiter le logement en tant que résidence principale ou y loger un proche, en tant que résidence principale.

Le courrier adressé au locataire en place doit préciser le motif du congé, les noms et adresses des bénéficiaires.

À défaut, le congé n'est pas valable et le bail est reconduit pour la même durée.

Le ou la locataire peut contester le motif de reprise pour habiter si, après avoir quitté les lieux, il apporte la preuve que le logement n'a jamais été repris, ou que le logement est vide, ou qu'il est utilisé comme résidence secondaire.

- Reprise pour motif légitime et sérieux :

En fin de bail, le ou la propriétaire peut refuser que la location se poursuive et décider de donner congé au ou à la locataire pour motif légitime et sérieux. La loi n'ayant pas défini ce qu'il faut entendre par légitime et sérieux, en cas de contestation par le ou la locataire (possible dès réception de la lettre de congé), c'est au ou à la juge du tribunal d'instance de décider si le motif invoqué par le ou la propriétaire est valable.

Exemples de motifs légitimes et sérieux courants : troubles de voisinage, retards répétés de paiement du loyer.

Ces trois motifs peuvent donc être invoqués par le ou la propriétaire pour ne pas renouveler un bail. Toutefois, certaines personnes sont protégées et ne peuvent pas être forcées à partir de leur logement (voir le lien plus bas).

• Congé donné par le ou la locataire :

Le ou la locataire peut donner congé à tout moment.

Le ou la locataire qui souhaite quitter son logement doit adresser une lettre de congé au ou à la propriétaire.

Lorsqu'un·e locataire donne congé, ielle doit payer le loyer et les charges jusqu'à la fin du délai de préavis, sauf si une nouvelle locataire le ou la remplace avec l'accord du ou de la bailleur·se. Ce délai est de

- * 1 mois si le logement est meublé,
- * 1 mois si le logement est non meublé et situé en zone tendue : Toulouse est en zone tendue.
- * 3 mois si le logement est non meublé et pas en zone tendue.

À noter :

- * certains manquements graves du ou de la bailleur·se (logement insalubre notamment) peuvent parfois justifier le départ du ou de la locataire sans préavis.
- * si le contrat de location est un bail mobilité, alors le ou la locataire peut partir sans délai de préavis.

2 L'EXPULSION

Il y a trois raisons pour laquelle vous pouvez être pris·es dans une procédure d'expulsion avant la fin de votre bail :

1. Non paiement de loyer.
2. Défaut d'assurance.
3. Trouble de voisinage ou jouissance.

2.1 Le non paiement de loyer

Le non-paiement de loyer est valable à partir de deux mois d'impayés.

- **Commandement de payer :**

Attention, à ce stade rien n'est vérifié, le montant peut être erroné (sous ou sur-évalué). N'oubliez pas que c'est le propriétaire qui l'envoie !

L'huissier doit saisir la CCAPEX (la Commission de Conciliation des Actions de Préventions et des Expulsions). Cette commission prend contact avec vous et peut donner un avis en faveur pour que vous restiez dans le logement à certaines conditions (échelonnement de la dette, démarches pour un relogement dans un logement social, etc...).

Il est également possible pour vous, de proposer un plan d'apurement, c'est à dire un échelonnement de la dette sur une durée convenue avec le ou la propriétaire. Si vous êtes prêt·es à payer, cela évite un recours en justice. Faites signer l'accord avec votre bailleur et gardez-le précieusement.

- **Pas d'accord à l'amiable possible ?**

Vous êtes convoqué·e·s devant le tribunal d'instance ?

Demandez un·e avocat·e et l'Aide Juridictionnelle si vous y avez droit.

Préparez votre dossier : demande de délais de paiement, étalement de la dette jusqu'à 36 mois, demande d'indemnisation pour des problèmes dans le logement ou les mauvais agissements du ou de la propriétaire, ...

Étapes de la procédure : étapes obligatoires pour que l'expulsion soit légale	Explication	Que faire ?
Assignation	La personne est convoquée au tribunal	Prendre un·e avocat·e
Jugement d'expulsion	<p>Il n'est exécutoire qu'à compter de la signification par huissier. Regarder les délais :</p> <ul style="list-style-type: none"> - article L.412-1 : 2 mois. - trêve hivernale L.412-6. <p>Ces délais sont acquis sauf si ils sont expressément supprimés. Il peut y avoir d'autres délais.</p> <p>Pour les impayés, il peut y avoir un échéancier. Alors la personne doit payer à date fixe la somme indiquée dans le jugement. Attention : dès que la personne a du retard de paiement, la procédure d'expulsion reprend immédiatement sans autre jugement ! Lorsqu'il y a un dossier de surendettement, prévenir le juge</p>	<p>À faire :</p> <p>Faire une demande de DALO.</p> <p>Payer les indemnités d'occupation, ou, si elles sont trop élevées, payer 30% de ses ressources, c'est ce qui prouve la "bonne foi" et permet de faciliter les négociations pour le relogement. Le mieux est par mandat cash.</p>
Commandement de quitter les lieux	Après le jugement, l'huissier doit repasser chez vous. Le jugement ne produit ses effets qu'à ce moment seulement, une fois qu'un huissier vient vous le signifier. Il doit vous remettre le commandement de quitter les lieux en mains propres ou récupéré à son bureau suite à un avis de passage. À compter de sa signification, la personne a 2 mois pour partir (art L.412-1), sauf si ce délai est expressément supprimé. La date est indiquée. La trêve hivernale peut différer cette date. Elle dure du 1er novembre au 31 mars inclus.	Contacter un avocat pour saisine du JEX pour obtenir un délai de 3 à 36 mois avant de quitter votre logement. Cela peut-être fait à n'importe quel moment de la procédure. Attention le JEX peut donner des délais mais ne suspend pas l'expulsion.
Appel	<p>Vous pouvez faire appel pour contester la décision dans un délai d'un mois pour un jugement classique et de 2 semaines pour une procédure accélérée.</p> <p>Si vous ratez une seule mensualité de remboursement, votre propriétaire peut demander à un huissier de venir vous signifier un commandement de quitter les lieux sans avoir à retourner devant le juge.</p>	

<p>Tentative de reprise par l'huissier</p>	<p>Une fois la date indiquée sur le commandement passé, l'huissier·e vient demander à la personne de quitter son logement. Ielle constate si la personne est partie, compte partir...</p> <p>Attention, parfois les gens sont absents et donc n'ont pas connaissance de cette étape. L'huissier·e peut venir de 6h à 21h, pas le dimanche, ni les jours fériés, ni en période scolaire quand vous avez des enfants scolarisés. Vous pouvez, si vous ne souhaitez pas être confronté à l'huissier, envoyez-lui un courrier d'opposition à votre expulsion.</p>	<p>De préférence, essayez d'avoir toujours quelqu'un chez vous.</p>
<p>Enquête sociale (convocation au commissariat ou, plus rarement, assistante sociale)</p>	<p>Il s'agit d'évaluer la situation de la personne : sa "bonne foi" et les risques que représenteraient son expulsion avant de décider ou non d'accorder le concours de la force publique.</p>	<p>Préparer le RDV :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pièce d'identité - certificats médicaux - preuves de paiement - démarche en vue d'un relogement : HLM, DALO... - tout ce qui prouve la vulnérabilité de la personne - tout ce qui prouve votre "bonne foi" <p>NB : il n'y a pas grand chose à attendre de ces enquêtes , ce sont de simples formalités.</p>
<p>Octroi du Concours de la force publique</p>	<p>Il s'agit d'un courrier indiquant que le concours de la force publique a été accordé.</p> <p>Attention, il peut y avoir des courriers de la préfecture qui menacent du concours de la force publique ou des courriers de l'huissier·e qui peuvent être des menaces ou réellement le concours. En cas de doute, appeler la préfecture. À partir de ce courrier, l'intervention peut avoir lieu n'importe quand, du lundi au vendredi de 6h à 21h et le samedi de 9h à 12h (sauf trêve hivernale) ;</p>	<p>Faire un recours gracieux auprès de préfet et/ou un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.</p> <p>Mettre ses affaires et papiers de valeurs à l'abri.</p>

Expulsion	<p>L'expulsion doit se dérouler en présence de l'huissier·e et d'un·e officier·e de police judiciaire et du lundi au vendredi de 6h à 21h et le samedi de 9h à 12h.</p> <p>Un PV d'expulsion (papier bleu) doit être remis à la famille et préciser la liste des biens.</p> <p>Les meubles sont soit laissés sur place et la personne a un mois pour les récupérer (prendre contact avec l'huissier), soit amenés au garde meuble, payé pendant un mois (demander l'adresse à l'huissier).</p>	<p>Vérifier que tout s'est passé dans les "règles", que la personne a bien le PV d'expulsion.</p> <p>Faire une domiciliation au CCAS.</p> <p>Expulsion illégale : l'expulsion illégale est un délit (art L.226-4-2 du code pénal) Si les "gros bras", le ou la propriétaire est/sont là, appeler des voisin·e·s et filmer tout ce qui se passe!</p>
------------------	--	---

2.2 Défaut d'assurance

Vous n'avez pas souscrit à une assurance, pour des raisons de prix, de refus, ou simplement d'oubli ?

Le ou la propriétaire vous menace de vous expulser si vous ne régularisez pas votre situation ?

À l'oral ça ne compte pas, il faut qu'elle vous envoie une mise en demeure. Quand vous l'avez reçue, Sortez le bail et vérifiez s'il contient une clause résolutoire en cas de non-assurance du ou de la locataire ;

- Si NON : elle ne peut donc pas vous expulser ! En revanche, au bout d'un mois après la réception de la mise en demeure, elle doit souscrire elle-même à une assurance et vous en imputer le montant sur les charges locatives. Elle peut même se faire le plaisir d'une petite majoration de 10% à titre de dédommagement. Cela doit figurer sur la quittance. Nous vous conseillons, encore et toujours, de refuser le prélèvement automatique.
- Si OUI : elle peut décider de procéder à un commandement par huissier·e pour entamer une procédure d'expulsion. Après la réception, vous avez un mois pour régulariser la situation. Si vous le faites, la procédure doit immédiatement cesser. Sinon, elle peut vous assigner au Tribunal d'Instance. Ce sont les mêmes démarches que celles expliquées ci dessus. Cela étant dit, la majorité des baux disposent d'une clause résolutoire.

2.3 Trouble de jouissance

Qu'est-ce que c'est qu'un trouble de voisinage ?

On entend par trouble du voisinage tout comportement, agissement du ou de la locataire qui dérange les autres occupant·e·s de l'immeuble : bruits, propos, odeurs...

Selon la loi, si un trouble de voisinage de votre part est reconnu, le ou la propriétaire a l'obligation d'intervenir.

Le trouble de voisinage ou jouissance a la particularité que le ou la propriétaire n'a pas besoin de vous envoyer une mise en demeure avant de saisir le Tribunal d'Instance pour une demande d'expulsion. Devant le Tribunal, le ou la propriétaire doit donner des preuves de votre trouble de voisinage

2.4 Conseils pratiques

La défense est juridique mais aussi pratique. La solidarité peut réellement s'avérer une arme efficace et aider à sortir de l'isolement. Le quartier Bonnefoy a une réelle histoire de quartier populaire, montrons leur que ce ne sont pas que des mots!

Et si nous créions des réseaux de solidarité pour des hébergements d'urgence si quelqu'un.e se fait expulser ?

Les procès sont publics. Être présent.e.s aux jugements de ses voisins permet d'instaurer un rapport de force. C'est important de se sentir soutenu.e pendant ces audiences, qui sont souvent des moments très impressionnants, voire violents à vivre.

Si vous cherchez un accord à l'amiable avec votre bailleur, vous pouvez toujours saisir la commission départementale de conciliation (CDC).

Vous êtes en train de vous faire expulser ? Filmez, et surtout, appelez vos voisin.e.s ! Des témoignages peuvent s'avérer très utiles dans la suite de la procédure.

Si vous savez qu'un.e huissier.e risque de passer, ayez toujours quelqu'un.e chez vous. Sinon, il peut venir en compagnie d'un.e serrurier.e, déménager vos affaires et changer la serrure.

Quand un.e huissier.e se pointe, refusez de lui ouvrir, c'est toujours du temps de gagné !

3 L'EXPROPRIATION

En droit, l'**expropriation** est une opération tendant à priver, contre son gré, un.e propriétaire foncier.e de sa propriété. De nos jours, ce terme désigne le plus souvent une **expropriation** pour cause d'utilité publique, dans le cadre d'un projet urbain de service public mené par une puissance publique (État, collectivités, établissement public...). Ces projets sont discutés et votés au sein des assemblées délibérantes (conseil municipal, conseil communautaire).

3.1 Si cela se passe bien pour l'aménageur.se...

Une fois le projet voté, il va falloir convaincre les propriétaires se trouvant sur son emprise de la nécessité de l'aménagement.

Pour cela, la puissance publique dispose de deux méthodes d'acquisition :

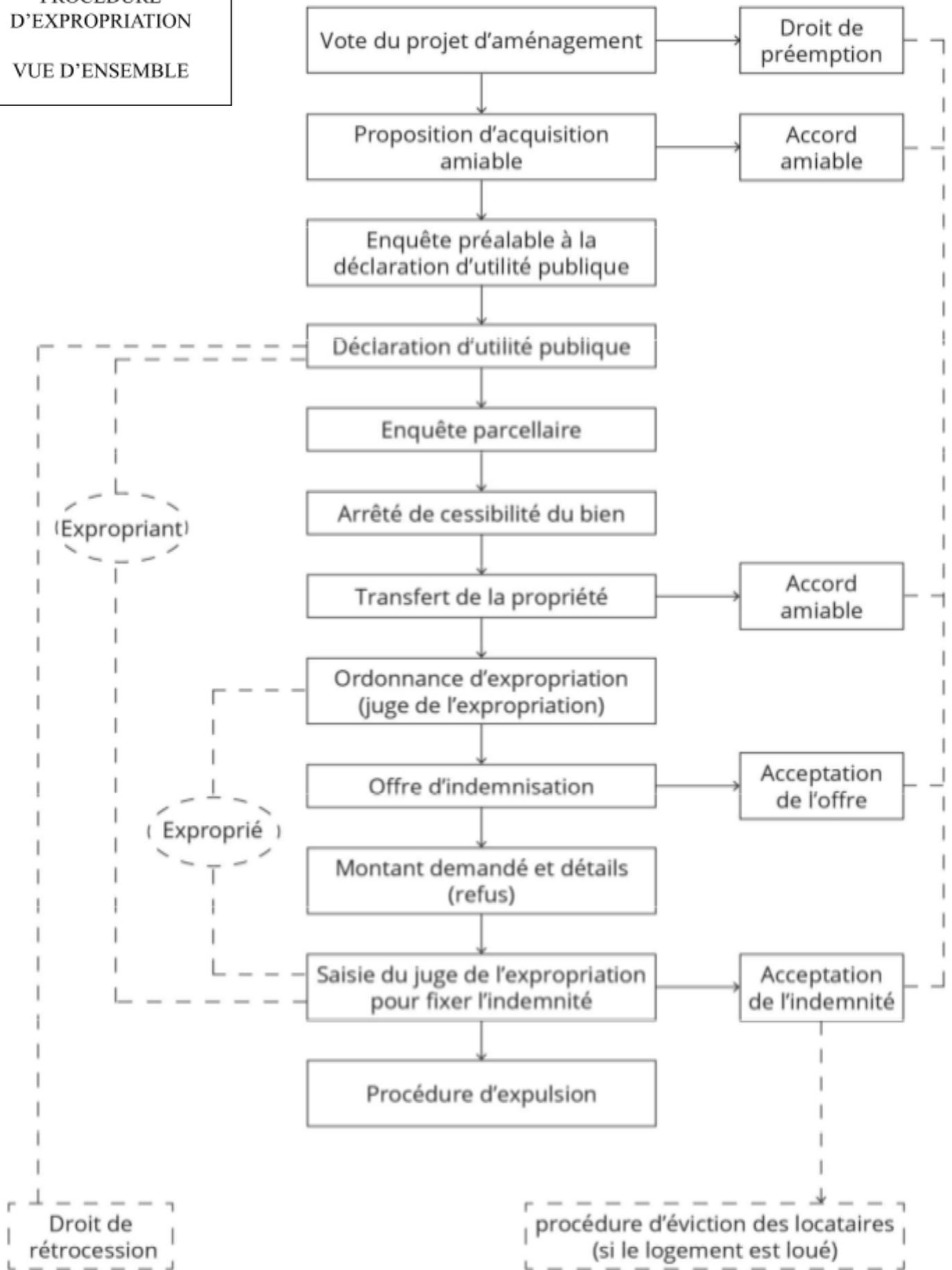
- Le droit de préemption.

La puissance publique est prioritaire pour l'achat des biens immobiliers mis en vente. Elle propose un prix de rachat mais les propriétaires sont en droit de négocier les prix.

- L'acquisition amiable.

Elle concerne les biens immobiliers qui n'ont pas été mis en vente. La puissance publique propose une acquisition amiable qui peut être refusée. Celle-ci ne doit

PROCEDURE
D'EXPROPRIATION
VUE D'ENSEMBLE



pas être inférieure au 7/12e de la valeur du bien. En cas de délogement, le ou la propriétaire lésé·e est en droit de demander un relogement sans transfert d'argent dans un bien au minimum de même valeur que l'ancien.

3.2 Si cela se passe mal pour l'aménageur·se...

Ne reste alors que l'expropriation. Mais, avant d'en arriver à cette extrémité, la puissance publique devra observer certaines étapes réglementaires qui la valideront en bout de course.

3.2.1 L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

C'est la seule manière pour la puissance publique de mener à bien la procédure d'expropriation. Elle doit répondre à plusieurs critères décrits dans l'enquête publique menée par un·e commissaire enquêteur·trice (CE) nommé·e par le Tribunal Administratif (TA). Le public peut accéder au dossier et formuler des observations soit par écrit soit directement en rencontrant le ou la CE.

A la fin de l'enquête, le ou la CE prononce le plus souvent un avis favorable assorti de recommandations ou de réserves à l'attention de l'aménageur·se qui peuvent retarder le projet. Si l'aménageur·se ne les exécute pas, elles sont opposables devant le TA.

3.2.2 La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Sauf catastrophe pour l'aménageur·se, elle est prononcée à l'issue de l'enquête publique. Il existe un recours possible devant le TA durant deux mois mais celui-ci n'est pas suspensif, sauf pour des questions mettant en jeu la sécurité.

3.2.3 L'enquête parcellaire

Elle consiste en la vérification que les propriétaires concerné·e·s par l'emprise ont été informé·e·s par courrier recommandé du déroulement de l'enquête. Ceux-ci ont quinze jours pour formuler leurs observations.

3.2.4 Arrêté de cessibilité du bien

Les propriétaires reçoivent une lettre recommandée pour les informer que leur bien peut être cédé. Ce courrier est généralement accompagné d'une offre de cession. (Possibilité de recours de 2 mois auprès du TA).

3.2.5 Transfert de propriété

C'est le début de la phase judiciaire. Elle peut se dérouler à l'amiable si le ou la propriétaire accepte l'offre de rachat. Dans le cas contraire, l'aménageur·se peut saisir le ou la juge de l'expropriation.

3.2.6 Ordonnance d'expropriation

Elle est délivrée par le ou la juge et prononcée dans les 8 jours suivant sa saisine. Le bien est alors transféré de facto à la puissance publique sans qu'elle puisse en avoir la jouissance. Cette décision est contestable dans les deux mois près la cour de cassation.

3.2.7 Offre d'indemnisation

L'ordonnance d'expropriation est toujours accompagnée d'une offre d'indemnisation avantageuse pour le ou la propriétaire. Si toutefois celle-ci est refusée, l'avis doit être motivé par écrit complété par la somme souhaitant être obtenue.

3.2.8 Saisine du ou de la juge de l'expropriation

L'une ou l'autre partie peut alors le ou la saisir et c'est elle ou lui qui fixera le montant de l'indemnité de l'expropriation. L'indemnité se décompose alors d'une indemnité globale (valeur du bien + préjudice subi) et d'une indemnité de réemploi (15 à 30% de l'indemnité principale). Sa décision est exécutoire et la puissance publique dispose de 3 mois pour payer.

3.2.9 Procédure d'expulsion

C'est le recours extrême pour l'expropriant lorsque tous les moyens jusque-là n'ont donné aucun résultat.

3.2.10 L'éviction

En cas de bien occupé vendu à la puissance publique, rien ne change pour les locataires et le bail suit son cours. Le nouveau ou la nouvelle propriétaire a la possibilité de ne pas renouveler le bail ou de devancer l'échéance de fin avec une proposition d'indemnité et de relogement six mois avant l'éviction.

3.2.11 Droit de rétrocession

Une personne expropriée conserve un droit de reprise de son ancien bien pendant 30 ans sous certaines conditions :

- si le bien n'a pas été affecté dans un délai de 5 ans à la destination prévue,
- a cessé de recevoir cette destination,
- lorsque la puissance publique souhaite se débarrasser de ce bien.

3.3 Les recours

Face à ces projets aux conséquences souvent désastreuses sur le plan social mais également environnemental, existent des possibilités de recours. Ceux-ci sont limités mais ils restent les meilleures armes face à une puissance administrative qui ne fait pas grand cas de ceux que cela va impacter. Certains ont déjà été abordés dans les parties ci-dessus mais, en général, il faut retenir que la meilleure défense est

* **L'anticipation...**

Dès le projet connu, manifestations, occupations et contre propositions restent les plus efficaces car une fois la procédure enclenchée il est difficile de l'arrêter. On parle de projets mettant en jeu des millions d'euros et les contributeur·trices sont loin de se laisser faire.

* **L'attaque administrative**

Plus juridique, l'attaque des permis de construire auprès de la mairie permet de retarder le projet, voire même de l'ajourner. Pour les voisin·e·s du projet, il faut apporter la preuve que le projet est préjudiciable pour la jouissance de votre propre bien.

* **Plus ça dure, mieux c'est...**

Les pouvoirs publics vont essayer de faire pression sur les propriétaires pour qu'ils cèdent leur bien le plus rapidement possible. Mais plus la procédure est retardée, plus l'expropriant·e est prêt à faire grimper les prix.

* **Et surtout, affichez votre mécontentement...**

Les pouvoirs publics n'aiment pas les démonstrations d'opposition à leurs beaux projets urbains. Alors, faites connaître votre situation, affichez votre mécontentement par des banderoles, en participant à des réunions, à des manif. Vous n'êtes pas seul·e·s et les collectifs peuvent vous aider à trouver des solutions.

4 Infos utiles

4.1 Numéro d'urgence anti-TESO : 07.53.87.33.79

Tu es en cours de procédure d'expulsion ? Tu as besoin d'un coup de main, de présence pour empêcher une expulsion, de témoins ? Tu es témoin d'une expulsion ? Tu as envie d'être présent·e le jour où ça arrive dans le quartier ?

Envoie un sms au 07.53.87.33.79.

Tu seras inscrit·e sur la liste et l'info sera relayée dans tout le réseau.

À partir de quoi nous pourrons prévoir des interventions collectives pour bloquer, empêcher, dénoncer, conspuer... Ce qu'il sera possible de faire au nombre que nous serons. Il y a 20 ans de chantier à venir autant d'occasions de bloquer la métropole et de faire ville ensemble.

4.2 Café anti-TESO

Ces derniers temps, on entend beaucoup parler de réaménagement urbain. Alors que souvent celui-ci se fait de manière diffuse, difficilement discernable et s'étalant sur plusieurs années. Ici à Toulouse, on n'y va pas de main morte et l'ambition y est clairement affichée. Faire de Toulouse une métropole capable de concurrencer les grandes villes européennes. Pour ce faire il est nécessaire de passer le rouleau compresseur sur l'ensemble du territoire et de s'offrir de grandes campagnes marketing. En effet, la mairie et la métropole investissent des centaines de milliers d'euros pour communiquer sur les projets en cours. On peut voir des affiches Toulouse Métropole un peu partout en ville.

On est invité à telle concertation publique ou réunion de quartier où tout est déjà dit, mais pour les tenant·e·s du pouvoir ça permet de s'offrir un joli verni démocratique.

Sur les nombreux chantiers prévus, celui de « Toulouse EuroSud-Ouest », que l'on appelle désormais par le doux sobriquet de TESO, sort largement du lot. Et pour cause ce projet ne vise rien d'autre que le réaménagement des quartiers autour la gare, la transformation de la gare Matabiau en pôle multimodal qui pourra ainsi accueillir la LGV et l'érection de 150 mètres de mépris avec l'Occitanie Tower. Les pauvres qui traînent encore entre les allées Jean Jaurès et le quartier Bonnefoy n'ont qu'à bien se tenir. À présent on veut du lisse, de l'aseptisé, du policé et surtout du fric. On ne fait pas des nouveaux quartiers pour le bien-être de chacun·e mais bien pour pouvoir restaurer le bâti, augmenter les loyers et installer des commerces pour riches.

Nous proposons un café mensuel autour des questions de transformations urbaines et de nos manières de s'y rapporter. L'idée est de se retrouver tous les premiers mercredis du mois entre 18 heures et 21 heures pour causer, boire un coup, se rencontrer, éventuellement trouver des complicités pour de futures initiatives, élaborer peut-être des possibilités pour faire face à ce rouleau compresseur nommé Métropole, tenter d'y parvenir sans déléguer le sort de nos vies dans les mains des représentants de l'État ou d'autre organisations institutionnelles.

Dans ce sens, soyez bienvenu·e·s à l'Anti-TESO Café, tous les premiers mercredis du mois entre 18 heures et 21 heures, à l'atelier des cheminots, 3 rue des Cheminots, Toulouse.

4.3 Contacts d'avocates

- Sara Khoury
3, allées Paul Feuga
31000 Toulouse
06.31.12.45.92
- Clémence Durand
43, rue Bayard
31000 Toulouse
06.47.73.81.22

4.4 Accès à internet

- Maison des chômeurs : la Fabrique Solidaire
Mise à disposition en accès libre et gratuit de nos six postes équipés d'Internet.
Possibilité d'imprimer vos CV et lettres de motivation.
Accès libre selon disponibilité des ordinateurs tous les matins de 9h30 à 12h30 et les lundi, mercredi et jeudi après midi de 13h30 à 17h00.
29 bis, avenue des Mazades
05.61.25.38.28
- Médiathèque José Cabanis

4.5 Liens utiles : textes de loi, dossiers et lettre types

- Bail : conditions légales, dont liste de documents à joindre
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>
- Bail-type
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868>
- Liste de clauses interdites dans un bail
<https://droit-finances.commentcamarche.com/contents/1108-bail-et-contrat-de-location-les-clauses-interdites>
<https://droit-finances.commentcamarche.com/contents/717-bail-d-habitation-les-clauses-abusives>
http://www.clauses-abusives.fr/fiche_pratique/bail-dhabitation/
- Bail "précaire", ou "convention d'occupation précaire"
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1614>
- Congés donnés par le ou la propriétaire
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>
- Personnes protégées du congé de fin de location
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>
- Congé donné par le ou la locataire
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>
- Plan d'apurement d'une dette locative : modèle d'accord amiable avec le ou la propriétaire
<https://www.caf.fr/sites/default/files/caf/821/Documents/Mod%C3%A8le%20de%20PDA.pdf>
- Dossier d'Aide Juridictionnelle : cerfa 15626*01
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1444>
- Dossier DALO (Droit Au Logement Expulsable) : cerfa 15037*1
https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_15037.do
- Saisine du JEX (Juge de l'exécution) : cerfa 15426*3
https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_15426.do
- Formulaire de domiciliation au CCAS : cerfa 15548*02
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R44660>
- Modèle d'attestation de témoin, pour expulsion notamment : cerfa 11527*03
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11307>
- Le code de l'expropriation
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F762>