

Projekt „Długi – wspólny problem” współfinansowany przez Szwajcarię w ramach szwajcarskiego programu współpracy z nowymi krajami członkowskimi Unii Europejskiej.

“Długi – wspólny problem”

zaległości czynszowe i eksmisje we Francji



Nr 24/2013

Kontynuując zagadnienie eksmisji przedstawiamy Państwu opracowanie wykonane przez naszego zagranicznego partnera Laurenta Berthel, zapoznajmy się teraz z postępowaniem eksmisyjnym obowiązującym we Francji.

Już od pierwszego zaległego czynszu warto podjąć negocjacje z właścicielem, w celu opracowania planu oddłużeniowego (plan d'apurement). Jeśli najemca otrzymuje zasiłki mieszkaniowe (Allocation Logement) bądź personalizowaną pomoc mieszkaniową (Aide Personnalisée au Logement), to ten plan musi być przedstawiony organowi który udziela tych świadczeń - Kasie Zasiłków Rodzinnych (Caisse d'Allocations Familiales). Przedstawienie planu umożliwi dalsze pobieranie tych świadczeń. Najemca może również uzyskać zapomogę od Funduszu Solidarności Mieszkalnictwa (Fonds de Solidarité Logement)

Prawie wszystkie umowy najmu zawierają klauzule dotyczące ich rozwiązania oraz możliwości przeprowadzenia eksmisji w przypadku niezapłacenia czynszu. Jednak, francuskie prawo przewiduje że można stosować klauzulę dot. rozwiązania umowy dopiero 2 miesiące po bezskutecznym wystosowaniu przez komornika wezwania do zapłaty. W trakcie tych 2 miesięcy najemca może szukać sposobu zapłaty długu (spotkanie z pracownikiem socjalnym, uzyskanie finansowej zapomogi, bezpośrednie przekazanie zasiłku mieszkaniowego (allocation logement) właścicielowi.

W przypadku braku uregulowania długu w ciągu tych 2 miesięcy, właściciel może skierować żądanie rozwiązania umowy i eksmisji do sądu. Najemca dostaje od komornika wezwanie na rozprawę sądową. Rozprawa ma się odbywać przynajmniej 2 m-ce po wezwaniu. Najemca może zwrócić się do sądu, jeśli nie uznaje długu, jego wysokości, bądź jeśli chce uzyskać dodatkowy termin zapłaty.

Projekt „Długi – wspólny problem” współfinansowany przez Szwajcarię w ramach szwajcarskiego programu współpracy z nowymi krajami członkowskimi Unii Europejskiej.

Komornik ma obowiązek informowania prefekta (odpowiednika wojewody) o wystawieniu wezwania. Prefekt informuje o tym służby społeczne. Prowadzone jest dochodzenie finansowe i socjalne, a jego wyniki są przekazane sędziemu.

Ustawa z 27.07.1998 daje sędziemu możliwość zawieszenia rozwiązania umowy (biorąc pod uwagę sytuację dłużnika i potrzeby wierzyciela) i odroczyć do 24 m-cy termin zapłaty zadłużenia. Sędzia może ustalić plan oddłużeniowy (Plan d'apurement des dettes). Jeśli najemca wykonuje ten plan i zapłaci całość zadłużenia, umowa najmu nie będzie rozwiązana.

Jeśli dłużnik nie zapłaci, wówczas klauzula o rozwiązanie umowy stosuje się pelnomocna. Wtedy komornik przekazuje wezwanie do opuszczenia lokalu w ciągu 2 miesięcy. Najemca może wtedy wrócić się do sądu o przedłużenie tego okresu -sąd może go przedłużyć maksymalnie o rok.

Po zakończeniu tego okresu, jeśli najemca nie opuścił dobrowolnie lokalu, właściciel zwraca się do prefekta o przeprowadzenie eksmisji siłami policyjnymi. Prefekt może odmówić jedynie wtedy, gdy eksmisja by była sprzeczna z porządkiem publicznym. Nie można również przeprowadzić eksmisji między 1 listopada a 15 marca.

W mieszkalnictwie socjalnym istnieje również możliwość zawieszenia postępowania eksmisyjnego i przywrócenia już rozwiązanej umowy najmu w przypadku podpisania porozumienia oddłużeniowego. W przypadku braku wypełnienia tego porozumienia przez najemcy, właściciel odzyska prawo do przeprowadzenia eksmisji.

Działanie Komisji ds. Nadmiernego Zadłużenia:

Jeśli dłużnik złożył wniosek do Komisji ds. Nadmiernego Zadłużenia, może ona prosić sędziego o zawieszenie postępowania eksmisyjnego wobec dłużnika, jeśli jego sytuacja to wymaga. Czas trwania tego zawieszenia nie może przekroczyć roku.

Z powyższego wynika, że dłużnicy czynszowi we Francji mają bardzo duże i wielostronne możliwości uniknięcia eksmisji, jeśli tylko wykażą się dobrą wolą i konsekwencją w rozwiązywaniu swoich problemów. Model Aktywizacji Dłużników, będący aktualnie w trakcie testowania przez Biuro porad Obywatelskich w trzech warszawskich dzielnicach, bierze pod uwagę najlepsze doświadczenia zagraniczne w celu przyjscia z pomocą osobom zadłużonym czynszowo.

Zachęcamy zarazem do odwiedzenia naszej strony internetowej <http://www.bpo.warszawa.pl>.

Pozdrowienia
Zespół Biura Porad Obywatelskich