



Ministère
de l'Équipement,
des Transports
et du Logement



CHARTRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS

AIDE À L'ÉLABORATION



ANIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

Téléphone : 01 42 02 65 95



Union Nationale Interfédérale des Œuvres et Organismes Privés Sanitaires et Sociaux

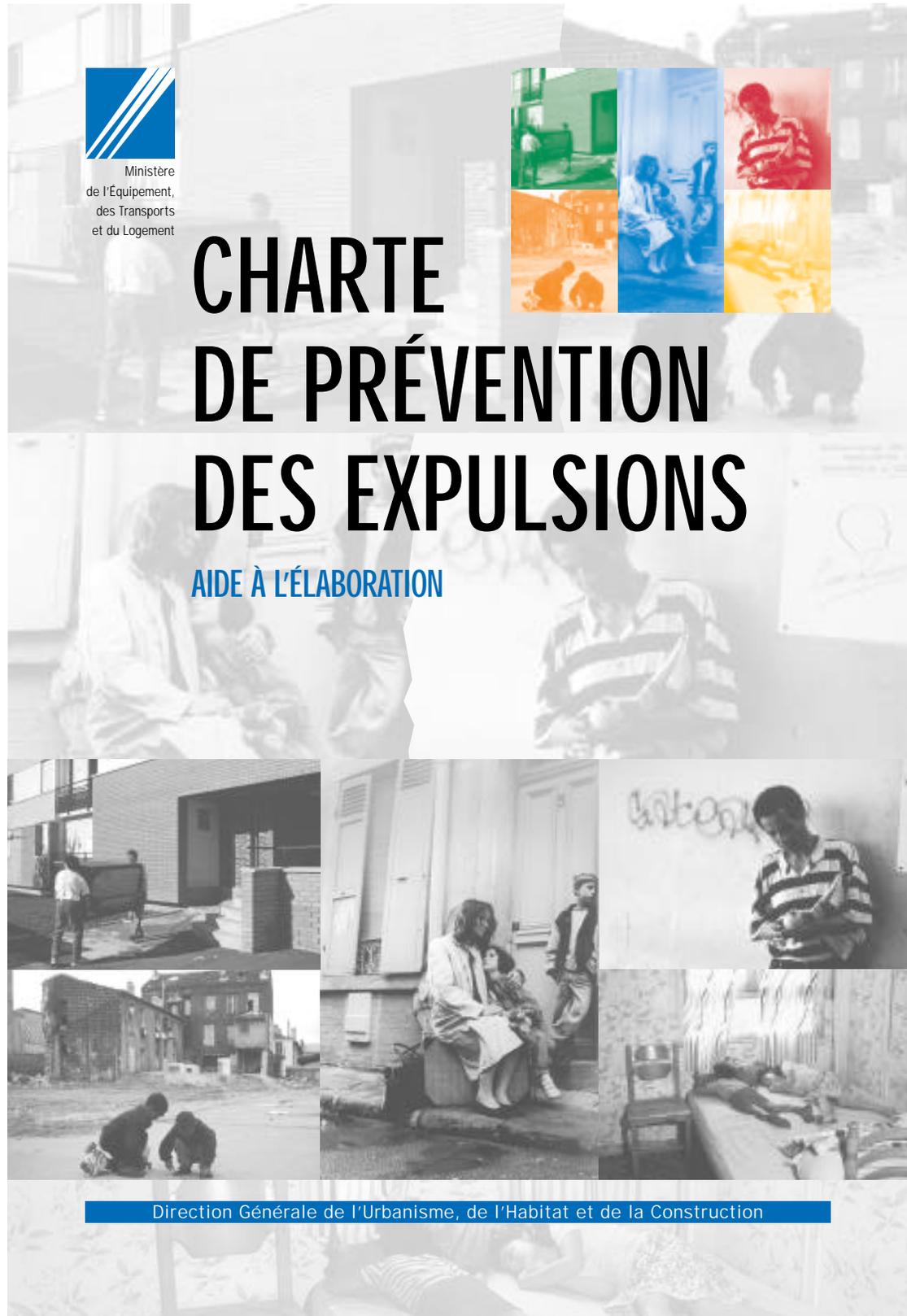
Reconnue d'utilité publique

133, rue Saint-Maur 75541 Paris cedex 11



Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement
Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

La Grande Arche - Paroi sud 92055 Paris - La Défense Cedex 04



Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

Avant-propos

La prévention de l'expulsion locative est une dimension fondamentale du volet logement de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Elle traduit une modification essentielle dans la lutte contre les exclusions et illustre bien la priorité accordée par la loi à la prévention.

Dès le moment où se produisent les difficultés susceptibles de faire basculer dans l'exclusion des familles fragilisées (chômage, maladie, surendettement, séparation familiale...) doivent être mobilisés tous les dispositifs permettant d'apporter des réponses à ces situations difficiles avant qu'elles ne prennent une ampleur compromettant toute solution durable et réelle.

La loi vise à substituer à l'actuelle saisine des préfets, dans une logique de sécurité publique pour l'exécution des jugements d'expulsion pour impayés de loyers, une saisine bien en amont dans une logique de prévention avec un double objectif : mieux garantir le droit au logement des locataires de bonne foi tout en rétablissant plus rapidement les propriétaires dans leur droit à percevoir le loyer qui leur est dû.

Le Conseil constitutionnel a reconnu qu'il résulte des principes énoncés dans le Préambule de la Constitution que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle.

La mise en œuvre de ce droit passe nécessairement par un partenariat efficacement organisé sous la responsabilité du préfet. Ce dispositif doit permettre de mieux coordonner les interventions de tous les acteurs concernés autour de l'objectif de prévention dans la reconnaissance des compétences et responsabilités de chacun (huissiers, services sociaux, services administratifs, bailleurs privés et publics, associations...). Ce partenariat aura d'autant plus d'efficacité que les familles seront bien prises en compte dans ces dispositifs et prendront leur part aux solutions élaborées.

Cet ouvrage est une présentation de l'état des réflexions et se veut une aide pour l'élaboration des chartes départementales de prévention de l'expulsion rendues obligatoires par la loi.

Il s'inspire d'expériences pionnières initiées dans des agglomérations ou des départements qui ont démontré l'intérêt d'une telle démarche.

Il est essentiel qu'ensemble nous relevions avec succès le défi de ce changement profond d'approche axée sur la prévention des expulsions.



LOUIS BESSON
Secrétaire d'État au Logement

S O M M A I R E

- page 3 Introduction
- page 5 La procédure d'expulsion
- page 11 Connaître la situation des expulsions locatives dans le département
- page 16 La Charte de prévention des expulsions
- page 27 Outils techniques : intervenants et ressources
Le rôle des différents acteurs et les dispositifs d'aide au traitement des impayés
- page 53 Annexes
- page 53 Lexique
- page 54 Traitement judiciaire des demandes d'expulsion (1996)
Résultat des demandes introduites au fond et en référé devant le tribunal d'instance selon l'objet des demandes
- page 61 Circulaire du 19 janvier 1999

◀ Ce symbole signale les dispositions nouvelles issues de la loi du 29 juillet 1998.

Composition du groupe de travail :

Ministère du Logement, DGUHC : Ch. Chanliau
CNAF : M. Delille, F. Lefebvre,
DRE Ile-de-France : B. Nguyen
DDE Pas-de-Calais : S. Bonnière
DDE Seine-Maritime : C. Mendras
CEDIAL-ADIL Drôme : P. Bouchardeau

Les Ministères de la Justice et de l'Intérieur ont apporté leur concours aux travaux du groupe de travail.

Document réalisé par :

ANIL : F. Lahaye
UNIOPSS : C. Chaudières, A. Viscontini

Couverture :

de gauche à droite - Ministère de l'Équipement/Service de l'Information et de la Communication /G. Crossay (pour la première) et B. Suard (pour les trois autres),
au centre - Open Graphique/G. Hue avec l'aimable autorisation de la Fondation Abbé Pierre.

Maquette, suivi de réalisation : MC Carini

Montage : PICTORUS - Boulogne

Impression : JOUVE - 1^{er} trimestre 1999

Introduction

« 87 717 décisions ont ordonné l'expulsion suite à des résiliations de bail en 1997 »

Perdre son logement est un événement souvent déterminant dans le déroulement des processus qui conduisent à l'exclusion. En effet, perdre son logement signifie pour un ménage une rupture de son intégration dans un réseau relationnel de voisinage et un sérieux handicap pour l'accès aux droits et au monde du travail. Pour les enfants peut s'y ajouter une interruption de leur scolarisation souvent lourde de conséquences ultérieures.

Pourtant, juridiquement, le paiement du loyer par le locataire est la contrepartie de la mise à disposition du logement par le bailleur ; en conséquence, le défaut de paiement du loyer peut justifier la restitution du logement.

La mise en œuvre de ce schéma simple et conforme aux règles du droit civil se heurte à la gravité de ses conséquences sociales et des troubles à l'ordre public qu'elle est susceptible d'entraîner. La loi contre les exclusions ne remet pas en cause l'obligation de paiement du loyer, et la résiliation du bail reste la sanction du non-paiement du loyer, mais de nombreuses dispositions, procédurales, financières, administratives et sociales, ont pour objet d'en prévenir les effets pour le locataire.

La multiplication des dispositifs de prévention (intervention des Fonds de solidarité logement, possibilité de suspendre dans certaines conditions les effets de la clause résolutoire, information du locataire dès le commandement de payer...) n'a pas été suffisante jusqu'à présent pour réduire de façon sensible le nombre des demandes d'expulsion présentées devant les tribunaux.

Pour permettre le maintien ou le relogement des personnes en difficulté, l'ensemble des dispositions prévues dans la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 vise prioritairement à la prévention des expulsions et aménage également la procédure d'expulsion lorsque celle-ci est inéluctable.

La recherche de solutions amiables, en particulier dans le parc social (HLM et SEM), et le repérage des situations d'impayés pouvant conduire à l'expulsion sont favorisés.

Lorsque le juge est saisi, il a la possibilité de suspendre les effets de la clause résolutoire s'il apparaît que le locataire peut apurer sa dette.

Une fois l'expulsion ordonnée, une solution de relogement pour les personnes de bonne foi doit être systématiquement recherchée dans le cadre des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Des garanties supplémentaires sont accordées aux personnes concernées en interdisant que l'expulsion ne soit effectuée, à défaut d'octroi du concours de la force publique, en leur absence.

Durant l'ensemble de la procédure, l'information et la coordination de tous les acteurs doivent être améliorées, en vue de rechercher des solutions pour prévenir l'expulsion.

Le passage de l'actuelle logique privilégiant la sécurité publique pour le traitement des impayés de loyers à une logique de prévention, prévue par la loi, se traduit notamment dans chaque département par l'élaboration d'une charte de prévention des expulsions dans un délai de 2 ans à compter de la promulgation de la loi, c'est-à-dire avant le 1^{er} août 2000.

Ce document est une aide aux responsables locaux chargés de l'élaboration et de l'application des chartes. Il a pour objectif de faciliter le travail préparatoire des différents partenaires (connaissance des situations d'expulsion, moyens et engagements des différents partenaires durant la procédure d'expulsion, propositions d'actions) en vue de la mise en place des chartes départementales. Par ailleurs il est un outil de référence pour toutes les personnes ayant à connaître des situations d'expulsion. Son champ d'application est limité au traitement des impayés et à la procédure d'expulsion de locaux d'habitation donnés en location.

Il se décompose en trois parties :

1. La présentation de la procédure d'expulsion, en attirant l'attention sur les changements introduits par la loi d'orientation et de lutte contre les expulsions.
Une collaboration doit être recherchée avec les différents acteurs, pour bâtir les actions qui tiennent compte de cette procédure.
2. Le recensement des données nécessaires pour apprécier la situation des personnes pouvant être menacées à terme d'une expulsion. Elles doivent faire l'objet d'un suivi pour mesurer l'efficacité des actions qui pourront être accomplies.
3. Enfin une présentation d'expériences locales existantes peut servir de point d'appui pour élaborer des objectifs et des propositions d'actions. En effet, bien avant la récente loi de prévention des expulsions, des chartes ont été mises en œuvre dans certains départements. Trois chartes ont été choisies pour montrer la diversité des situations et des logiques.

Par ailleurs, l'ouvrage est complété par des outils techniques concernant les acteurs et les ressources à mobiliser.

Il s'agit de la description du rôle des différents acteurs qui participent à prévenir ou à mettre en œuvre cette procédure.

Afin de trouver des solutions pour les locataires en difficulté, plusieurs fonds ou aides peuvent être sollicités. Ils sont également décrits.

La Procédure d'expulsion

Résiliation de bail et expulsion p. 6

L'expulsion p. 7

Une connaissance commune de la procédure d'expulsion nécessite au départ de maîtriser le dispositif qui a été mis en place par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29.7.98.

En principe, seules les personnes de « mauvaise foi » devraient dorénavant faire l'objet d'une expulsion. La situation des autres devra être réglée soit par un plan d'apurement, soit par l'obtention d'aides, en particulier du Fonds de solidarité pour le logement (FSL), permettant le maintien dans les lieux, soit par un relogement ou un hébergement.

Pour arriver à ce résultat :

– les bailleurs sociaux doivent, pour les ménages bénéficiaires d'une aide au logement, signaler l'impayé de loyer à la section départementale des aides publiques au logement (SDAPL) ou aux organismes qui versent des aides au logement (CAF ou MSA) préalablement à toute assignation devant le juge. De plus, celle-ci ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de ces organismes, sauf si la décision de l'organisme intervient avant l'expiration de ce délai ;

– l'adresse du FSL doit être indiquée dans les commandements de payer ;

– l'huissier de justice doit notifier au préfet l'assignation destinée à obtenir le constat du jeu de la clause résolutoire et l'expulsion ;

– un délai de deux mois entre la notification de l'assignation et l'audience est institué pour permettre au préfet d'utiliser ce délai pour réunir les informations sur la situation familiale et sociale du ménage concerné, ce qui lui permet si cela s'avère nécessaire :

- d'étudier la possibilité de mettre en place un plan d'apurement de la dette ; de saisir le FSL et les services sociaux compétents ;
- d'envisager éventuellement une solution de relogement en cas de modification de la situation familiale (départ d'enfant, séparation...)

– le juge peut suspendre à tout moment, avant le constat de la résiliation, les effets de la clause résolutoire en accordant des délais de paiement au locataire qui est en mesure d'apurer sa dette ;

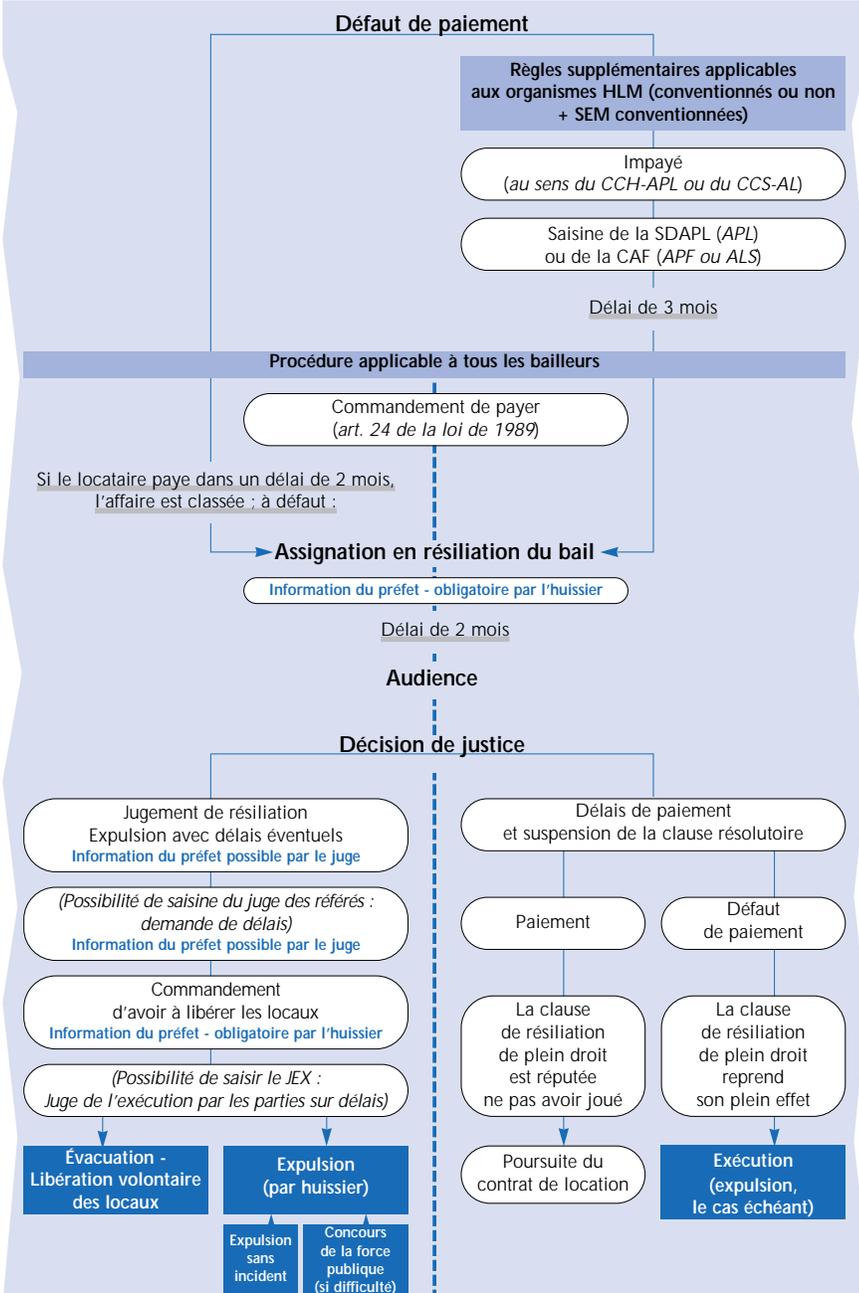
– le juge peut informer le préfet des décisions d'expulsion rendues, ou des décisions statuant sur une demande de délais, afin qu'il soit pourvu au relogement des personnes dans le cadre du PDALD ;

– l'huissier de justice doit prévenir le préfet dès qu'il délivre un commandement d'avoir à libérer les locaux ;

– l'huissier de justice qui ne dispose pas du concours de la force publique ne peut plus procéder à une expulsion en l'absence des personnes ou en cas d'opposition de leur part.

◀ Ce symbole signale les dispositions nouvelles issues de la loi du 29 juillet 1998.

Résiliation de bail et expulsion (habitation principale) de locaux loués vides



L'expulsion

- Loi du 6 juillet 1989 : art. 24 modifié
- Loi du 9 juillet 1991 : art. 21-1, art. 61 et suivants modifiés
- Décret du 31 juillet 1992 : art. 194 à 209
- CCH : art. L. 353-15-1 et L. 442-4-1 et 2 et suivants, L. 442-6-1, L. 613-1 à L. 613-6
- Loi du 29 juillet 1998 : art. 114 à 122

Nul ne peut se faire justice à lui-même. L'expulsion est une mesure d'exécution forcée : elle ne peut être réalisée qu'après l'obtention d'un titre exécutoire ordonnant expulsion soit du locataire, soit du locataire et des occupants de son chef, soit de l'occupant sans droit ni titre. Lorsque le local est un local d'habitation, l'expulsion est soumise à des règles particulières.

Par local d'habitation, il faut entendre tout lieu occupé à titre de résidence :

- généralement, tout lieu habité, logements (meublés ou non), logements-foyers, résidences sociales, squats...
- mais aussi :
 - logements ayant fait l'objet d'une saisie immobilière,
 - partie habitation d'un local commercial,
 - bâtiments d'habitation d'une exploitation agricole,
 - gîte rural duquel l'occupant ne veut pas partir.

ment 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. Le commandement de payer doit reproduire à peine de nullité l'article 24 de la loi du 6.7.89 et l'article 6 de la loi du 31.5.90. Il doit indiquer notamment l'adresse du FSL.

► **Assignment devant le tribunal**

L'expulsion par un tribunal peut être ordonnée :

- à la suite d'un congé valable,
- à la suite d'une demande en résiliation du contrat pour faute (troubles de jouissance, usage des lieux loués non conforme à leur destination...),
- à la suite d'un commandement visant une clause résolutoire insérée dans le bail.

◆◆ **Devant le juge d'instance**

Lorsque le contrat à l'origine de l'occupation est un bail, c'est le tribunal d'instance qui est compétent.

L'assignation du locataire devant le juge d'instance, aux fins de réalisation de la clause résolutoire du bail, est signifiée par l'huissier de justice au locataire défaillant ; elle est également notifiée par celui-ci au préfet par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette notification doit être faite deux mois au moins avant la date

de l'audience, à peine d'irrecevabilité de la demande d'expulsion. Les deux mois sont destinés à permettre au préfet de saisir en tant que de besoin les organismes dont relèvent les aides au logement, le FSL ou les services sociaux afin de rechercher une solution d'apurement et d'en informer le juge.

Les bailleurs sociaux quant à eux, pour les locataires bénéficiaires d'aide au logement, doivent, préalablement à toute assignation devant le juge, saisir la section départementale des aides publiques au logement (SDAPL) ou de l'organisme qui verse des aides au logement (CAF ou MSA). L'assignation ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de ces organismes, sauf si la décision intervient avant. Ce délai n'a pas à être respecté si l'expulsion est poursuivie à la suite d'un non-respect par le locataire de son obligation de jouissance paisible du logement.

◆◆ **Devant le tribunal de grande instance**

Lorsque l'occupation n'est fondée sur aucun droit ni titre ou lorsqu'elle est issue d'un contrat autre qu'un bail, seul le tribunal de grande instance est compétent pour ordonner l'expulsion.

Ainsi, un « squatter », occupant sans droit ni titre, peut être expulsé à la suite d'une décision du tribunal de grande instance.

Procédure judiciaire► **Formalité préalable en cas d'impayé : le commandement de payer**

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location au titre de la loi du 6 juillet 1989 pour défaut de paie-

Décisions du juge

Lors de l'audience, le juge peut :

► Octroyer des délais de paiement

Désormais, le juge peut accorder même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à 2 ans, pour apurer l'impayé. Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges en cours.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités de paiement fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

► Ordonner l'expulsion avec ou sans délais pour libérer les lieux

Le juge peut également ordonner l'expulsion assortie ou non de délai de grâce pour quitter les lieux (3 mois à 3 ans : CCH : art. L. 613-1 et L. 613-2). La décision peut être transmise par le juge au préfet afin qu'un relogement soit prévu dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALD).

► Accorder des délais pour pourvoir au relogement

Alors même que le contrat est résilié et l'expulsion ordonnée, un délai de grâce peut être accordé

par le juge à toute personne occupante, dès lors que son relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Ce délai de relogement va de 3 mois à 3 ans.

Il ne peut être donné aux locataires HLM expulsés pour manquement à l'obligation de jouissance paisible du logement après qu'un autre logement correspondant à leurs besoins et leurs possibilités leur aura été offert.

Les juges compétents pour l'octroi de ces délais de grâce sont :

- le juge des référés du tribunal compétent, tribunal d'instance ou tribunal de grande instance suivant le cas ;

- le juge de l'exécution, après délivrance du commandement de libérer les locaux.

La saisine du juge de l'exécution en matière d'expulsion pour demander des délais peut se faire par simple déclaration faite ou remise au secrétariat-greffe du tribunal ou par lettre recommandée (décret n° 98-965 du 30 octobre 1998).

La réalisation de l'expulsion

L'huissier de justice est chargé de la procédure d'expulsion. En cas de difficulté, il sollicite auprès du préfet le concours de la force publique (police, gendarmerie). Le propriétaire des lieux ne peut pas participer à la procédure d'expulsion.

Un sursis hivernal s'applique à toute expulsion : il ne peut y avoir d'expulsion entre le 1^{er} novembre et le 15 mars, sauf si le relogement est possible.

Ce délai s'ajoute aux autres sursis. En revanche, il ne s'applique pas aux personnes entrées par voie de fait ou aux occupants d'immeubles frappés d'arrêtés de péril.

► Envoi d'un commandement d'avoir à libérer les locaux

Le commandement de libérer les lieux doit être signifié à la personne expulsée. Il laisse à l'occupant un délai de deux mois pour libérer les lieux. L'huissier de justice envoie au préfet, par courrier recommandé avec accusé de réception, une copie du commandement, complétée par tous renseignements relatifs à l'occupant, afin de permettre le relogement des personnes expulsées dans le cadre des plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées.

Désormais, à défaut d'envoi du commandement au préfet, le délai de deux mois ne peut commencer à courir.

◆ Contenu du commandement d'avoir à libérer les locaux

- indication du titre exécutoire en vertu duquel l'expulsion est poursuivie,
- désignation du tribunal qu'il convient de saisir pour demander des délais,
- indication de la date à laquelle les locaux devront être libérés,
- avertissement qu'à défaut de départ volontaire, l'expulsion se fera par la force.

◆ Délai entre le commandement et l'expulsion

Le délai laissé au locataire pour libérer les lieux est de deux mois. Cependant, le juge qui ordonne l'expulsion peut, si la demande lui en est faite, allonger le délai de trois mois supplémentaires, lorsque l'expulsion aurait pour la personne expulsée des conséquences d'une extrême dureté.

Ce délai peut de même être réduit ou supprimé par le juge, en présence notamment de squatters ou de personnes expulsées ayant réintégré le logement sans

droit ni titre ou de locataires HLM expulsés en raison du non-respect de leur obligation de jouissance paisible du logement après qu'un relogement correspondant à leurs besoins et leurs possibilités leur aura été offert.

► Entrée dans les lieux

Aucune expulsion ne peut intervenir ni les dimanches et jours fériés, ni avant 6 heures et après 21 heures les jours ouvrables.

Désormais, en l'absence de l'occupant du local ou si celui-ci en refuse l'accès, l'huissier ne peut pas pénétrer. Il n'y a qu'en cas d'abandon manifeste qu'il peut pénétrer dans les lieux, en présence du maire de la commune, ou d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué, ou d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations, ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier, ni de l'huissier de justice.

► Départ de l'occupant

L'huissier dresse un procès-verbal d'expulsion lorsque l'occupant libère les lieux.

En cas de résistance de l'occupant, l'huissier dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion, et demande le concours de la force publique.

► Le procès-verbal d'expulsion

Il contient toutes les mentions relatives au déroulement de l'expulsion :

- la description des opérations,
- l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire,
- la désignation de la juridiction compétente pour statuer sur les

contestations,

- la signature des personnes intervenues ou la mention de leur refus de signature,

- l'inventaire des meubles et l'indication qu'ils ont ou non une valeur marchande,

- la mention du lieu et les conditions d'accès au local où ils ont été déposés,

- la sommation d'avoir à les retirer dans un délai d'un mois, sous peine de vente ou de déclaration d'abandon,

- la convocation à une audience du juge de l'exécution du lieu de situation de l'immeuble pour qu'il soit statué sur le sort des biens.

Ce document est signé par toutes les personnes présentes ; à défaut, il est fait mention de la non-signature.

Il est ensuite remis à la personne expulsée.

► Le sort des meubles et des effets personnels

L'expulsion d'un local habité concerne également les meubles qui se trouvent sur place et qui appartiennent à l'occupant.

◆ Meubles se trouvant sur les lieux ne faisant pas l'objet d'une saisie antérieure

Ils sont soit transportés, aux frais de l'expulsé, en un lieu qu'il désigne, soit laissés sur place, soit entreposés dans un lieu plus approprié.

La personne expulsée a un délai d'un mois pour retirer ses meubles, délai non renouvelable, à défaut de quoi les meubles ayant une valeur marchande sont vendus aux enchères publiques avec l'autorisation du juge de l'exécution, et selon les modalités de la saisie vente.

◆ Biens indisponibles du fait d'une saisie antérieure

Il en est dressé inventaire dans le procès-verbal d'expulsion, avec mention du lieu où ils seront déposés.

Le procès-verbal est envoyé au bailleur.

◆ Vente des biens non retirés

Le juge de l'exécution est saisi par le dépôt du procès-verbal au secrétariat-greffe ; il n'a à intervenir que si les biens n'ont pas été retirés.

Tous les biens non retirés peuvent être vendus, la notion de biens insaisissables n'intervient pas ici. Le juge soit les déclare abandonnés, soit en autorise la vente aux enchères publiques.

La somme issue de la vente revient à l'occupant, déduction faite des loyers et frais dus.

◆ Les papiers et documents de nature personnelle

Ils sont gardés par l'huissier de justice pendant un délai de deux ans. A l'expiration de ce délai, ils sont détruits et l'huissier dresse un procès-verbal des documents officiels et des instruments bancaires qui ont été détruits.

Le concours de la force publique

L'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des décisions de justice. Ainsi, l'huissier de justice rencontrant des difficultés pour expulser demande le concours de la force publique au préfet. Cette réquisition transite dans la plupart des cas par le commissaire de police.

L'huissier doit joindre à sa demande un état de toutes les mesures qu'il a entreprises pour expulser l'occupant sans droit ni titre.

L'administration a un délai de deux mois pour accorder ou refuser son concours. Tout refus doit être motivé ; cependant, le silence gardé pendant deux mois vaut refus.

L'administration peut, sur la base d'un refus de prêter son concours, voir sa responsabilité

engagée avec ou sans faute.

L'indemnisation se fait sur la base de la responsabilité sans faute (trouble à l'ordre public), ou avec faute (lorsque le refus n'est pas fondé sur la notion d'ordre public). Le recours peut être gracieux dans un premier temps (le silence pendant deux mois équivaut à un refus), judiciaire par la suite. La responsabilité de l'État ne peut être engagée qu'à l'expiration de tous les délais, et lorsque les décisions judiciaires

ont autorité de la chose jugée.

L'État devra alors régler les indemnités d'occupation (hors surloyer, ou pénalités de retard prévues au contrat), les frais occasionnés par le maintien de l'occupant dans les lieux (dégradations...), et tous les frais liés à son non-départ.

Ne sont pas pris en compte les frais engagés pour réaliser l'expulsion, sauf s'ils sont dus à l'inaction de l'État.

Connaître la situation des expulsions locatives dans le département



Données disponibles pour
connaître la situation
des expulsions p. 12

Informations d'ordre général
pour mieux situer les enjeux
au niveau départemental p. 13

Organisation des informations
pour le suivi annuel
de la prévention
des expulsions locatives p. 14

Les questions à poser
aux partenaires locaux p. 15

Une connaissance partagée des situations avec les principaux acteurs du département est une première démarche pour l'élaboration de la Charte départementale de prévention des expulsions.

Il a été rassemblé ici une vingtaine de données existantes et facilement disponibles dans le département. L'exploitation de ces informations pourrait être accompagnée d'entretiens, suivant le canevas de questions proposé, auprès des principaux acteurs de la Charte de prévention des expulsions.

L'organisation des informations, suivant le schéma proposé, pourrait permettre un suivi annuel des problèmes d'impayés de loyers et des procédures judiciaires d'expulsions pour évaluer les actions conduites en faveur de la prévention des expulsions dans le département.

◀ Ce symbole signale
les dispositions
nouvelles issues de
la loi du 29 juillet 1998.

Données disponibles pour connaître la situation des expulsions

1. Connaître la situation sur les impayés et les expulsions locatives dans le département

• Pour l'élaboration de la Charte départementale de prévention des expulsions, il est proposé d'établir à partir d'une année de référence une situation sur les impayés et les expulsions dans le département.

• Les échanges d'informations entre les acteurs concernés par les problèmes d'expulsion constituent la base fondamentale de toute action de prévention. Pour cela une des premières démarches à initier est la collecte des données disponibles afin de construire une connaissance partagée par tous de la situation des expulsions dans le département.

• Le choix des données est important pour deux raisons :

- les informations sur les impayés et la situation des expulsions doivent être facilement disponibles pour chacun des acteurs,
- cette base d'informations pourra être un outil d'évaluation de la Charte départementale de prévention des expulsions.

2. Données principales à rassembler

Quatre grandes catégories de données sont disponibles¹ :

- Les données générales sur la situation du logement dans le département,
- Les impayés de loyer,
- Les aides au maintien dans le logement,
- Les contentieux locatifs.

Ces données ont des sources différentes et recouvrent des notions différentes pour chaque acteur ; tout essai d'étude comparative doit être conduit avec beaucoup de prudence. Par contre les informations présentées pour une année de référence peuvent permettre un échange de connaissances sur la situation des ménages à risques majeurs pouvant justifier une action de prévention des expulsions.

1. Il est souhaitable de prendre la même année de référence pour l'ensemble des données.

3. Coordination des dispositifs existants

L'ensemble de ces données doit être coordonné avec les informations disponibles par la commission d'action sociale d'urgence et par les actions conduites dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Les interventions du FSL, des fonds de secours énergie (EDF-GDF, eau, téléphone), des commissions SDAPL, de surendettement, et plus généralement l'ensemble des dispositifs existants dans le cadre du plan départemental, les actions des associations caritatives, des CAF, des CCAS, la production de logements d'insertion, les capacités d'hébergement d'urgence... seront des éléments à prendre en compte dans l'élaboration du programme d'action de prévention des expulsions.

■ Une série d'informations d'ordre général pour mieux situer les enjeux au niveau départemental

Données générales	
1	Population totale
2	Parc de logements locatifs HLM
3	Parc de logements locatifs privés
4	Nombre de ménages bénéficiant d'une APL CAF et MSA dans le parc locatif conventionné public et privé
5	Nombre de ménages bénéficiant d'une APL CAF et MSA dans le parc locatif non conventionné public et privé

Sources : • DDE (service statistique) : 1, 2 et 3
• CAF et la MSA : 4 et 5

■ Une deuxième série d'informations pour évaluer l'importance des impayés de loyer dans le département

Impayés de loyer	
6	Nombre de locataires endettés (1) bénéficiant d'une APL
7	Nombre de locataires endettés (1) bénéficiant d'une AL
8	Nombre de bénéficiaires d'une APL avec une dette (1) Impayé de 3 mois à 6 mois
9	Nombre de bénéficiaires d'une APL avec une dette (1) Impayé de 6 mois à 12 mois
10	Nombre de bénéficiaires d'une APL avec une dette (1) Impayé de plus de 12 mois

Sources : • CAF et MSA : 7
• SDAPL : 6, 8, 9 et 10

(1) Endettés : il s'agit de la définition de l'impayé en APL ou en AL au titre des différents codes (CCH et Code de la Sécurité sociale)

■ Une troisième série d'informations pour connaître les actions de prévention des expulsions existantes

Aides au maintien dans le logement accordées par le FSL	
11	Nombre de demandes d'aide au maintien dans les lieux examinées par le FSL
12	Nombre de ménages bénéficiant d'une aide au maintien par le FSL
13	Montant total des aides accordées par le FSL pour le maintien dans le logement

Sources : • Secrétariat du FSL : 11, 12 et 13

■ Une quatrième série d'informations pour situer l'importance des contentieux locatifs et l'évolution des procédures judiciaires

Contentieux locatifs	
14	Nombre d'assignations arrivées en préfecture
15	Demandes des bailleurs susceptibles de conduire à une expulsion du locataire pour impayé de loyer
16	Demandes des locataires pour le maintien dans les lieux : contestation de la validité du congé, suspension de la clause résolutoire
17	Nombre de décisions des tribunaux d'instance prononçant la résiliation du bail de location
18	Pourcentage de jugements contradictoires
19	Nombre de commandements de quitter les lieux transmis à la préfecture
20	Nombre de décisions accordant le concours de la force publique
21	Nombre d'interventions effectives de la force publique
22	Montant des indemnités payées par l'État aux propriétaires pour refus de concours de la force publique

Sources : • Tribunaux d'instance du département (référence Annexe 1). Ces statistiques devraient être tenues à disposition chaque année par le ministère de la Justice 15, 16 et 17
• Préfecture (statistiques ministère de l'Intérieur) 14, 17, 18, 19 et 20

Organisation des informations pour le suivi annuel de la prévention des expulsions locatives

Situation sur les impayés locatifs au

Locataires dans le parc de logements publics et privés :

Bénéficiaires d'une APL : Bénéficiaires d'une AL :

Dette de 3 à 6 mois : Dette de 6 à 12 mois : Dette de plus de 12 mois :

Dette de 3 à 6 mois : Dette de 6 à 12 mois : Dette de plus de 12 mois :

Assignations arrivées en préfecture :

Locataires endettés bénéficiant d'une aide au logement :

Locataires bénéficiant d'une aide FSL :

Locataires endettés bénéficiant d'une aide :

Procédures judiciaires d'expulsion au

Décisions ordonnant l'expulsion du logement :

Commandements de quitter les lieux :

Décisions accordant le concours de la force publique :

Interventions effectives de la force publique :

Les questions à poser aux partenaires locaux

Une série de questions peut compléter les informations sur la situation des expulsions et les difficultés rencontrées par les différents partenaires pour conduire des actions de prévention.

UNPI Administration de biens – FNAIM

1. Combien de bailleurs adhérents sont impliqués dans les contentieux locatifs ?
2. Quels sont les moyens d'intervention des bailleurs lors de la défaillance du locataire (assurances d'impayés, tiers payant) ?
3. En cas d'échec, combien de bailleurs saisissent la justice ?

H.L.M

4. Combien de locataires présents sont endettés ?
5. Nombre de plans d'apurement amiables ou négociés avec la SDAPL signés dans l'année.
6. Combien de conseillers sociaux dans l'organisme HLM (équivalent temps plein) ?

Chambre départementale des huissiers de justice

7. Combien de commandements de payer sont diligentés par les huissiers pour impayés de loyer ?
8. Combien de locataires régularisent la dette par un plan d'apurement avant l'assignation ?
9. Quels types d'informations sont donnés aux locataires ?

CAF et SDAPL

10. Quel est le délai entre la saisine et la décision de la SDAPL ?
11. Quelles sont les principales décisions prises pour la résorption des dettes de loyers ?
12. La CAF a-t-elle mis en place une procédure interne particulière pour le traitement des impayés ?

Tribunaux d'instance

13. Combien de locataires sont présents lors de l'audience (pourcentage de jugements contradictoires) ?
14. Quels sont les délais moyens octroyés par le juge pour quitter les lieux ?
15. Quelles sont les pratiques des juges selon la nature des bailleurs publics ou privés ?

FSL

16. Durée moyenne d'instruction des dossiers
17. Quels liens entre la SDAPL et le FSL ?

Connaître la situation des expulsions locatives dans le département



Données disponibles pour
connaître la situation
des expulsions p. 12

Informations d'ordre général
pour mieux situer les enjeux
au niveau départemental p. 13

Organisation des informations
pour le suivi annuel
de la prévention
des expulsions locatives p. 14

Les questions à poser
aux partenaires locaux p. 15

Une connaissance partagée des situations avec les principaux acteurs du département est une première démarche pour l'élaboration de la Charte départementale de prévention des expulsions.

Il a été rassemblé ici une vingtaine de données existantes et facilement disponibles dans le département. L'exploitation de ces informations pourrait être accompagnée d'entretiens, suivant le canevas de questions proposé, auprès des principaux acteurs de la Charte de prévention des expulsions.

L'organisation des informations, suivant le schéma proposé, pourrait permettre un suivi annuel des problèmes d'impayés de loyers et des procédures judiciaires d'expulsions pour évaluer les actions conduites en faveur de la prévention des expulsions dans le département.

◀ Ce symbole signale
les dispositions
nouvelles issues de
la loi du 29 juillet 1998.

Données disponibles pour connaître la situation des expulsions

1. Connaître la situation sur les impayés et les expulsions locatives dans le département

• Pour l'élaboration de la Charte départementale de prévention des expulsions, il est proposé d'établir à partir d'une année de référence une situation sur les impayés et les expulsions dans le département.

• Les échanges d'informations entre les acteurs concernés par les problèmes d'expulsion constituent la base fondamentale de toute action de prévention. Pour cela une des premières démarches à initier est la collecte des données disponibles afin de construire une connaissance partagée par tous de la situation des expulsions dans le département.

• Le choix des données est important pour deux raisons :
– les informations sur les impayés et la situation des expulsions doivent être facilement disponibles pour chacun des acteurs,
– cette base d'informations pourra être un outil d'évaluation de la Charte départementale de prévention des expulsions.

2. Données principales à rassembler

Quatre grandes catégories de données sont disponibles¹ :

- Les données générales sur la situation du logement dans le département,
- Les impayés de loyer,
- Les aides au maintien dans le logement,
- Les contentieux locatifs.

Ces données ont des sources différentes et recouvrent des notions différentes pour chaque acteur ; tout essai d'étude comparative doit être conduit avec beaucoup de prudence. Par contre les informations présentées pour une année de référence peuvent permettre un échange de connaissances sur la situation des ménages à risques majeurs pouvant justifier une action de prévention des expulsions.

1. Il est souhaitable de prendre la même année de référence pour l'ensemble des données.

3. Coordination des dispositifs existants

L'ensemble de ces données doit être coordonné avec les informations disponibles par la commission d'action sociale d'urgence et par les actions conduites dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Les interventions du FSL, des fonds de secours énergie (EDF-GDF, eau, téléphone), des commissions SDAPL, de surendettement, et plus généralement l'ensemble des dispositifs existants dans le cadre du plan départemental, les actions des associations caritatives, des CAF, des CCAS, la production de logements d'insertion, les capacités d'hébergement d'urgence... seront des éléments à prendre en compte dans l'élaboration du programme d'action de prévention des expulsions.

■ Une série d'informations d'ordre général pour mieux situer les enjeux au niveau départemental

Données générales	
1	Population totale
2	Parc de logements locatifs HLM
3	Parc de logements locatifs privés
4	Nombre de ménages bénéficiant d'une APL CAF et MSA dans le parc locatif conventionné public et privé
5	Nombre de ménages bénéficiant d'une APL CAF et MSA dans le parc locatif non conventionné public et privé

Sources : • DDE (service statistique) : 1, 2 et 3
• CAF et la MSA : 4 et 5

■ Une deuxième série d'informations pour évaluer l'importance des impayés de loyer dans le département

Impayés de loyer	
6	Nombre de locataires endettés (1) bénéficiant d'une APL
7	Nombre de locataires endettés (1) bénéficiant d'une AL
8	Nombre de bénéficiaires d'une APL avec une dette (1) Impayé de 3 mois à 6 mois
9	Nombre de bénéficiaires d'une APL avec une dette (1) Impayé de 6 mois à 12 mois
10	Nombre de bénéficiaires d'une APL avec une dette (1) Impayé de plus de 12 mois

Sources : • CAF et MSA : 7
• SDAPL : 6, 8, 9 et 10

(1) Endettés : il s'agit de la définition de l'impayé en APL ou en AL au titre des différents codes (CCH et Code de la Sécurité sociale)

■ Une troisième série d'informations pour connaître les actions de prévention des expulsions existantes

Aides au maintien dans le logement accordées par le FSL	
11	Nombre de demandes d'aide au maintien dans les lieux examinées par le FSL
12	Nombre de ménages bénéficiant d'une aide au maintien par le FSL
13	Montant total des aides accordées par le FSL pour le maintien dans le logement

Sources : • Secrétariat du FSL : 11, 12 et 13

■ Une quatrième série d'informations pour situer l'importance des contentieux locatifs et l'évolution des procédures judiciaires

Contentieux locatifs	
14	Nombre d'assignations arrivées en préfecture
15	Demandes des bailleurs susceptibles de conduire à une expulsion du locataire pour impayé de loyer
16	Demandes des locataires pour le maintien dans les lieux : contestation de la validité du congé, suspension de la clause résolutoire
17	Nombre de décisions des tribunaux d'instance prononçant la résiliation du bail de location
18	Pourcentage de jugements contradictoires
19	Nombre de commandements de quitter les lieux transmis à la préfecture
20	Nombre de décisions accordant le concours de la force publique
21	Nombre d'interventions effectives de la force publique
22	Montant des indemnités payées par l'État aux propriétaires pour refus de concours de la force publique

Sources : • Tribunaux d'instance du département (référence Annexe 1). Ces statistiques devraient être tenues à disposition chaque année par le ministère de la Justice 15, 16 et 17
• Préfecture (statistiques ministère de l'Intérieur) 14, 17, 18, 19 et 20

Organisation des informations pour le suivi annuel de la prévention des expulsions locatives

Situation sur les impayés locatifs au

Locataires dans le parc de logements publics et privés :

Bénéficiaires d'une APL : Bénéficiaires d'une AL :

Dette de 3 à 6 mois : Dette de 6 à 12 mois : Dette de plus de 12 mois :

Dette de 3 à 6 mois : Dette de 6 à 12 mois : Dette de plus de 12 mois :

Assignations arrivées en préfecture :

Locataires endettés bénéficiant d'une aide au logement :

Locataires bénéficiant d'une aide FSL :

Locataires endettés bénéficiant d'une aide :

Procédures judiciaires d'expulsion au

Décisions ordonnant l'expulsion du logement :

Commandements de quitter les lieux :

Décisions accordant le concours de la force publique :

Interventions effectives de la force publique :

Les questions à poser aux partenaires locaux

Une série de questions peut compléter les informations sur la situation des expulsions et les difficultés rencontrées par les différents partenaires pour conduire des actions de prévention.

UNPI Administration de biens – FNAIM

1. Combien de bailleurs adhérents sont impliqués dans les contentieux locatifs ?
2. Quels sont les moyens d'intervention des bailleurs lors de la défaillance du locataire (assurances d'impayés, tiers payant) ?
3. En cas d'échec, combien de bailleurs saisissent la justice ?

H.L.M

4. Combien de locataires présents sont endettés ?
5. Nombre de plans d'apurement amiables ou négociés avec la SDAPL signés dans l'année.
6. Combien de conseillers sociaux dans l'organisme HLM (équivalent temps plein) ?

Chambre départementale des huissiers de justice

7. Combien de commandements de payer sont diligentés par les huissiers pour impayés de loyer ?
8. Combien de locataires régularisent la dette par un plan d'apurement avant l'assignation ?
9. Quels types d'informations sont donnés aux locataires ?

CAF et SDAPL

10. Quel est le délai entre la saisine et la décision de la SDAPL ?
11. Quelles sont les principales décisions prises pour la résorption des dettes de loyers ?
12. La CAF a-t-elle mis en place une procédure interne particulière pour le traitement des impayés ?

Tribunaux d'instance

13. Combien de locataires sont présents lors de l'audience (pourcentage de jugements contradictoires) ?
14. Quels sont les délais moyens octroyés par le juge pour quitter les lieux ?
15. Quelles sont les pratiques des juges selon la nature des bailleurs publics ou privés ?

FSL

16. Durée moyenne d'instruction des dossiers
17. Quels liens entre la SDAPL et le FSL ?

La Charte de prévention des expulsions

Données générales et genèse du dispositif de prévention des expulsions – département de la Drôme p. 18

– département du Pas-de-Calais p. 19

– département de la Dordogne p. 20

Synthèse du contenu des chartes et propositions p. 21

Les chartes départementales de prévention des expulsions préexistaient dans certains cas, mais elles ont été inscrites et rendues obligatoires par la loi d'orientation et de lutte contre les exclusions, avec comme objectifs :

- **de mobiliser** tous les partenaires afin d'éviter que les personnes en situation de pauvreté ou de précarité ne se retrouvent un jour expulsées de leur logement. Pour atteindre cet objectif, il faut qu'il y ait un lien direct entre propriétaires, partenaires sociaux et locataires lors des premières difficultés de paiement des loyers et que cette organisation soit coordonnée avec les dispositifs du PDALD,
- **de prévenir** le plus possible les procédures contentieuses par la mise en œuvre des aides que peuvent attendre les locataires en réelle difficulté,
- **d'utiliser** au mieux les dispositifs existants,
- **de rechercher** les solutions les plus adéquates pour ces locataires.

- **la dimension partenariale** est fondamentale ; elle doit pouvoir être conservée tout au long de la démarche et concerner les acteurs du parc public comme du parc privé ;
- **la dimension territoriale** implique l'élaboration de chartes à l'échelle départementale ; elle ne doit pas empêcher l'organisation de discussions à une échelle infradépartementale (des juridictions de tribunaux d'instance par exemple, des arrondissements ou des commissions locales de l'habitat, etc.) ;
- et doit favoriser la participation de tous les intervenants (juges, huissiers, administrateurs de biens, organismes d'HLM, aux compétences géographiques limitées le plus souvent) et surtout des communes ou leurs groupements, etc.

Au-delà de la charte, il paraît essentiel d'insister dans le processus d'élaboration sur :

- **le travail d'animation préalable** avec mise en relation des différents acteurs, échange sur les pratiques et les logiques d'intervention de chacun, recueil de quelques données de base ; cela implique une commande politique forte, un animateur-coordonateur et des partenaires clairement désignés,
- **l'information** (réunions, documentation...), voire la formation sur les nouvelles dispositions de la loi et les données de la charte, notamment pour s'assurer que tous les prescripteurs d'information aux locataires comme aux propriétaires ont connaissance des nouvelles dispositions législatives ; cela implique quelques moyens à déterminer en fonction des projets dans chaque département,
- **le suivi et l'évaluation de la charte et les conditions de réactualisation** (effets sur les ménages, sur les partenaires...) ; il est important d'animer et de faire vivre la charte dans la durée ; cela implique dès son élaboration un système de recueil de données et un animateur coordinateur désigné.

Les données générales et la genèse du dispositif de prévention des expulsions dans les départements de la Drôme, du Pas-de-Calais et de la Dordogne

Trois chartes départementales signées ont été choisies, à titre d'exemples pour leur diversité d'approche.

■ Dans le département de la **Drôme**, la charte, assez ancienne (1992), a été mise en place sur le territoire de la commission locale de l'habitat de Valence exclusivement, à partir d'un constat : la méconnaissance, dans le parc privé, des dispositifs d'aide aux plus démunis en matière de logement.

■ Dans le département du **Pas-de-Calais**, la démarche a été toute autre, puisque ce sont deux chartes qui ont été signées, l'une pour le parc privé, l'autre pour le parc HLM, à partir d'un dispositif de lutte contre la formation de nouvelles dettes lourdes.

■ Dans le département de la **Dordogne**, l'initiative a été prise par l'ADIL 24, qui assure un rôle de conseiller technique et financier pour l'ensemble des partenaires. D'autre part, un poste de médiateur a été créé pour assurer la coordination et la liaison entre les acteurs de la charte.

◀ Ce symbole signale les dispositions nouvelles issues de la loi du 29 juillet 1998.

Données générales et genèse du dispositif de prévention des expulsions

Département de la Drôme

Population du département 414 199 habitants (RGP 1990).

Parc locatif public 15 518 logements, soit 29 % du parc locatif, 10 % des résidences principales.

Parc locatif privé 38 149 logements, soit 71 % du parc locatif, 24 % des résidences principales.

Mise en place du dispositif de prévention des expulsions Signé en octobre 1992 par le préfet, le président du Conseil général, le président de la Commission locale habitat de Valence, les représentants des bailleurs privés et le président de la Chambre départementale des huissiers de justice.

Aire d'action Aire de la Commission locale de l'habitat de Valence (4 cantons).

Genèse du dispositif Il apparaît dès 1992 que, si les organismes HLM et services sociaux sont habitués au partenariat imposé par le traitement des impayés de loyer, le secteur privé est moins bien informé des différentes possibilités d'action et a aussi plus de mal à accorder des délais de règlement.

Président de la CLH de Valence, le secrétaire général de la préfecture a alors pris l'initiative d'une réflexion sur l'aide aux locataires en difficulté dans le secteur locatif privé dans le but de mieux coordonner l'intervention des différents acteurs, notamment pour l'utilisation du FSL.

Le CEDIAL-ADIL (association départementale pour l'information sur le logement) de la Drôme est sollicité pour concrétiser le projet. En 1992, différentes tables rondes rassemblent les représentants des administrateurs de biens et des huissiers, le juge du tribunal d'instance, le service de la réglementation de la préfecture, les administrations concernées, les services sociaux municipaux et départementaux, la CAF et la MSA, et permettent de mettre à plat des modes de travail de chacun, de confronter les logiques d'intervention.

Un accord-cadre est alors signé en octobre 1992 entre la CLH de Valence, les représentants des bailleurs privés et la chambre départementale des huissiers de justice, engageant les partenaires à s'informer mutuellement aux différentes étapes du contentieux.

Partenaires impliqués Administrateurs de biens
Commission locale de l'habitat de Valence
Services sociaux
Préfecture
Huissiers de justice
CEDIAL - ADIL de la Drôme

Données générales et genèse du dispositif de prévention des expulsions

Département du Pas-de-Calais

Population du département 1 433 536 habitants (RGP 1990).

Parc locatif public 71 744 logements, soit 42,7 % du parc locatif, 14,4 % des résidences principales.

Parc locatif privé 92 801 logements, soit 55,2 % du parc locatif, 18,6 % des résidences principales.

Mise en place du dispositif de prévention des expulsions Trois dispositifs imbriqués :
- un dispositif dettes lourdes, devenu effectif début 1994,
- deux chartes de prévention des expulsions locatives, l'une pour le parc privé, l'autre pour le parc HLM, signées en avril 1994, véritablement mises en œuvre à partir de 1995.

Aire d'action Département du Pas-de-Calais.

Genèse du dispositif Le FSL a conduit une négociation avec les bailleurs HLM, ce qui les a conduits à accepter certaines concessions (remises de dette, signature d'un nouveau bail en cas de contentieux...) et à travailler à l'amélioration de la gestion locative pour éviter la formation de nouvelles dettes lourdes. La commission départementale du FSL a avalisé le dispositif dettes lourdes, qui est devenu effectif début 1994.

Considérant qu'il valait mieux travailler sur la prévention, les partenaires du FSL ont élaboré, dans la suite logique de ce dispositif, deux chartes de prévention des expulsions locatives, l'une pour le parc privé, l'autre pour le parc HLM.

La charte concernant le parc privé a été élaborée à l'initiative du milieu associatif, représenté par l'URIOPSS (Union régionale interfédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociales), qui voyait de plus en plus de personnes munies d'un commandement de quitter les lieux venir demander conseil aux associations. Par ailleurs, le FSL était très peu saisi pour des locataires du parc privé et une information, voire une incitation, étaient nécessaires.

Les deux chartes ont été signées en avril 1994. Parallèlement à la signature des chartes, une plaquette présentant la procédure d'expulsion et les moyens de recours, dont le FSL, a été largement diffusée auprès des services sociaux chargés de l'expliquer aux locataires en difficulté. Le FSL a véritablement commencé à faire vivre le système début 1995, en organisant des réunions d'information par arrondissements auprès des principales personnes concernées.

Partenaires impliqués Dispositif dettes lourdes : les partenaires du FSL, État, Conseil général, CAF, bailleurs HLM, SOGINORPA (gestionnaire du parc de logements miniers),
Charte parc privé : État, Conseil général, Chambre des notaires, FNAIM, Chambre départementale des huissiers de justice, UNPI (signataires de la charte) ; avec la collaboration de l'Union nationale des CCAS, des CAF, de l'URIOPSS et des associations de solidarité,
Charte HLM : État, Conseil général, ARHLM, Chambre départementale des huissiers de justice (signataires de la charte), avec la collaboration de l'Union nationale des CCAS, des CAF, de l'URIOPSS et des associations de solidarité.

Données générales et genèse du **dispositif** de prévention des expulsions

Département de la Dordogne

Population du département 386 400 habitants (RGP 1990).

Parc locatif public 9 196 logements.

Parc locatif privé 31 012 logements.

Mise en place du dispositif de prévention des expulsions Une charte départementale pour la prévention des expulsions locatives signée en janvier 1998.

Aire d'action Département de la Dordogne.

Genèse du dispositif L'ADIL 24, structure d'animation de cette charte, a rappelé l'importance d'une information préventive afin d'éviter, si possible, le déclenchement d'une procédure judiciaire longue et complexe. Ses partenaires ont pris des engagements dans ce sens. Ainsi, les bailleurs sociaux HLM ont décidé de mettre l'accent sur :

- ◆ **l'information** des locataires arrivant dans un logement (remise d'une brochure),
- ◆ **l'identification** et le traitement rapide des impayés,
- ◆ **l'aide et l'orientation** des personnes dès les premiers incidents de paiement.

Les professionnels gérant le parc locatif privé se sont engagés à améliorer l'information des parties dès la signature du contrat de location (brochure d'information notamment).

L'ADIL 24, qui assure un rôle de conseiller technique et financier, a créé un poste de médiation locative avec pour mission de :

- ◆ **tenter** en toute objectivité de mettre en place une solution amiable et réaliste au problème (plan d'apurement, remise de dette contre reprise des loyers courants, paiement des aides au logement en tiers payant...),
- ◆ **informer** chacune des parties sur ses droits et obligations (orienter les demandes d'aides vers la CAF, le FSL, la MSA, etc.),
- ◆ **rédiger** une fiche de liaison concernant les dossiers en cours.

Ce document, établi après entretien avec le bailleur et le locataire, permet une meilleure appréhension de la situation et demeure à la disposition des partenaires de la charte.

Tout ceci s'accompagne d'une volonté de rendre plus compréhensible la procédure d'expulsion.

Enfin, les organismes attribuant des aides au logement sont particulièrement attentifs aux personnes dont la situation apparaît fragile : incitation à la procédure du tiers payant, développement des plans d'apurement...

L'État et le Conseil général ont décidé d'agir de façon plus efficace dans le cadre du plan départemental d'action pour le relogement des populations défavorisées et notamment :

- ◆ **en mobilisant** tous les moyens pour faire face à des situations d'impayés de loyer et de maintien dans les lieux,
- ◆ **en recherchant** toute solution de relogement dans les dispositifs existants : Commission de relogement adapté (CORA)...

Partenaires impliqués Préfecture - bailleurs HLM - FNAIM - UNPI - Chambre des huissiers - ADIL 24.

Synthèse du **contenu** des chartes et propositions d'action

Cette synthèse s'appuie principalement sur le contenu des chartes issues des trois exemples précédents (Drôme, Pas-de-Calais, Dordogne) élaborées avant l'adoption de la loi d'orientation et de lutte contre les exclusions.

Si les objectifs demeurent, il conviendrait de les compléter par des actions de réflexion et de mobilisation autour de l'organisation du dispositif d'intervention du préfet, à partir du moment où celui-ci reçoit la notification d'une assignation du locataire devant le juge.

Cette synthèse n'a pas de caractère normatif, obligatoire ou exhaustif ; il s'agit plutôt d'un recueil de pratiques, de suggestions.

1 Objectifs et principes de la charte

Objectifs et principes

Actions envisagées

1 - Préambule

Sont rappelés, avec quelques chiffres, les enjeux sociaux des situations d'impayés et des expulsions.

- Il est reconnu le caractère social de fait du parc locatif privé, d'où l'importance du nombre de ménages en difficulté pour le règlement de leurs loyers et charges dans le parc privé.
- Il est rappelé les missions et actions des organismes HLM pour la prévention des impayés de loyer.
- Il est fait référence au programme d'action du PDALD, et notamment du FSL et autres dispositifs d'aide au maintien dans les lieux. Il est précisé le rôle et l'intervention des commissions qui prennent en charge les problèmes de logement pour les populations défavorisées.

- Étude sur l'évolution des situations d'impayés locatifs dans le parc conventionné ou non conventionné pour les personnes relevant d'aide au logement.
- Commissions de travail sur différents territoires pour connaître la situation des expulsions et le rôle de chacun des acteurs.
- Comité consultatif pour l'élaboration de la Charte départementale de prévention des expulsions et si nécessaire désignation d'un ou plusieurs opérateurs chargés de sa préparation et de son animation.

2 - Principes généraux

- La charte doit constituer un engagement commun des signataires pour la mise en œuvre des moyens de prévention des expulsions.
- Ne pas remettre en cause les décisions des bailleurs (ou de leurs mandataires) d'engager une action contentieuse ni allonger la durée des procédures.
- Ne pas remettre en cause les missions et les responsabilités des différents intervenants professionnels (ex. secret professionnel des huissiers, obligation de mise en œuvre de moyens d'un administrateur de biens...) pour garantir le droit du propriétaire.
- Favoriser l'émergence de solutions, dans l'intérêt des deux parties.
- Utiliser au mieux toutes les dispositions et les délais prévus par la réglementation pour rechercher toutes solutions satisfaisantes dans le respect du droit au logement et du droit de propriété.
- La charte ne concerne que les contentieux liés à un impayé de loyer, plus charges du logement.

- Éditer une brochure : « De l'impayé à l'expulsion » à destination des professionnels concernés dans le département,
- présenter les étapes successives de la procédure pouvant conduire à l'expulsion du locataire en insistant sur les nouveautés introduites par la loi du 9/7/98,
- donner une vue d'ensemble du rôle et des missions de chaque intervenant signataire de la Charte départementale de prévention des expulsions,
- permettre à chacun d'utiliser au mieux les dispositifs existants et faciliter les échanges d'informations entre les services concernés,
- préciser ce qu'il est possible de faire, tant du côté du propriétaire que du locataire, pour permettre le règlement de l'impayé.

3 - Objectifs de la charte

- La charte a pour objet, dans le cadre du PDALD :
 - d'améliorer la prévention des expulsions des personnes défavorisées, logées dans le parc HLM ou le parc privé.
 - de s'appuyer sur les pratiques de traitement amiable déjà en grande partie appliquées par les propriétaires bailleurs,
 - d'utiliser tous les moyens qui pourront permettre aux personnes défavorisées de connaître les possibilités d'aides du FSL et du PDALD.
 - de faciliter la connaissance le plus en amont possible, par les services sociaux et le FSL, des situations d'impayés des personnes défavorisées pouvant conduire à l'expulsion,
 - d'organiser l'information du juge et du préfet dans le cas où ceux-ci seraient amenés à statuer respectivement sur la résiliation du bail et les demandes de concours de la force publique.
 - d'aider la mise en œuvre des nouvelles dispositions de transmission des informations des juges et des préfets, et de façon plus générale organiser le partenariat entre les différents acteurs.

- Construire une information sur le dispositif d'aide du FSL commune pour les administrateurs de biens, les huissiers de justice, les juges du département,
- Identifier, dans le département, toutes les commissions et modalités permettant le traitement à l'amiable des impayés de loyers (FSL, SDAPL, CAF, MSA),
- Informer les personnes en difficulté, les bailleurs et administrateurs de biens sur la saisine du tiers payant en AL,
- Mettre en place une commission de travail avec les tribunaux, les services préfectoraux et les services sociaux afin de définir les modalités de connaissance des situations et de repérage des personnes en difficulté susceptibles d'être confrontées à une procédure d'expulsion,
- Éditer une brochure d'information sur les actions prioritaires du PDALD présentant toutes les solutions, provisoires ou définitives, pour le logement et l'accès au logement.

- Renforcer toutes les solutions amiables pouvant prévenir la procédure contentieuse en orientant systématiquement les ménages en difficulté vers la SDAPL ou la CAF, la MSA et le FSL.
- Favoriser les mutations lorsque le logement est inadapté à la situation du ménage en difficulté, avec un accompagnement individualisé pour respecter les accords passés avec le bailleur.
- Rester ouvert à la conciliation en phase contentieuse, y compris après l'obtention du jugement de résiliation du bail.

- Mettre en place un suivi systématique du paiement des loyers pour les personnes en difficultés économiques afin d'identifier le plus rapidement les incidents.
- Dès la connaissance d'un premier impayé de loyers, engager une démarche de traitement amiable visant à la mise en place d'un plan d'apurement conforme à la capacité contributive du ménage.
- Prévenir l'assistante sociale concernée qui pourra, à la demande de la personne, l'aider dans sa démarche auprès du FSL et autres institutions.
- Saisir systématiquement la SDAPL.
- Orienter la famille vers la Banque de France et le dispositif de surendettement s'il existe des dettes à la consommation obérant la capacité des ménages à régler leurs loyers ou à négocier un plan d'apurement de la dette.
- Dans les cas qui devraient être exceptionnels, les ménages dont le bail a été résilié, mais qui ont régularisé leur situation, soit par leurs propres moyens, soit par l'intermédiaire du FSL, leur proposer la signature d'un nouveau bail.
- Développer toutes les solutions de gestion locative adaptée, de sous-location avec une association intermédiaire, de bail glissant.

2 Moyens et engagements des partenaires

Objectifs et principes

Les administrateurs de biens et bailleurs privés

- Inciter les bailleurs à solliciter les dispositifs du PDALD pour prévenir les impayés de loyers (garanties de paiement, accompagnement social lié au logement...).
- Informer les bailleurs sur la possibilité de percevoir l'AL en tiers payant.
- Informer dès la signature du bail, les locataires et les propriétaires de leurs droits respectifs, du tiers payant de l'AL, et les informer de l'existence du FSL.
- Solliciter l'intervention de l'ADIL ou d'une association agréée dans le domaine du logement pour informer puis résoudre à l'amiable les problèmes rencontrés entre propriétaires bailleurs et locataires.

Les bailleurs sociaux

- Renforcer les actions pouvant prévenir rapidement les causes de l'impayé de loyer, développer les contacts avec les ménages concernés et examiner toutes les solutions possibles pour régulariser les situations d'impayés.
- Assurer systématiquement l'information des locataires pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement à compter de la date d'entrée dans les lieux.
- Informer les personnes en difficulté sur les possibilités d'aides du FSL, les fonds de secours énergie et les modalités d'intervention des travailleurs sociaux.

Actions envisagées

- Dès la signature de la Charte départementale de prévention des expulsions, il est nécessaire de constituer une base de données commune concernant « l'avant et l'après » de la procédure d'expulsion.
- Négocier avec les administrateurs de biens et bailleurs privés les données relatives aux situations d'impayés.
- Définir une procédure d'information de la CAF et du FSL dès l'impayé constaté par l'administrateur de biens et/ou le bailleur privé.
- Trouver les données nécessaires à l'établissement puis au suivi de la charte.

- Négocier avec les bailleurs sociaux la fourniture des données relatives aux situations d'impayés et au phénomène d'expulsion nécessaires pour l'établissement puis le dispositif de suivi de la charte.
- Établir un « guide du locataire » pour l'entrée dans les lieux sur les aides au logement, les démarches pour la constitution de dossiers correspondants, les dispositifs existants dans le département et les noms et adresses utiles.

Les huissiers de justice

- Assurer un rôle d'information entre les locataires et les propriétaires.
- Veiller à une présentation claire des documents contentieux ou judiciaires remis aux locataires.
- Participer au processus d'information, de leur propre chef et selon leur appréciation, sur la situation des locataires en difficulté.
- Donner une information synthétique sur le déroulement du contentieux.
- Inciter les locataires à se présenter aux audiences du tribunal.
- Définir les données statistiques nécessaires à l'établissement puis au suivi de la Charte départementale de prévention des expulsions.

- Joindre au commandement de payer et de quitter les lieux une information sur la Charte départementale de prévention des expulsions.
- Informer les propriétaires bailleurs sur les délais obligatoires de saisine de la SDAPL de la CAF et du préfet.

L'État

- Garantir la cohérence de l'intervention des services de l'État en matière d'action sociale et de compétence dans le domaine du logement en faveur des populations en difficulté.
- Mobiliser tous les moyens pour faire face à des situations d'impayés de loyers et de maintien dans le logement dans le cadre du copilotage du PDALD avec le Conseil général.
- Rendre le dispositif FSL opérationnel pour qu'il puisse instruire les dossiers présentés avant l'audience au tribunal d'instance.
- Rechercher toutes les solutions de logement en sollicitant dès que possible les dispositifs existants du PDALD.
- Rechercher un hébergement préalable au concours de la force publique et prendre en compte le problème du logement des personnes prioritaires du PDALD et en réelle difficulté.

- Initier la mise en place de la Charte départementale de prévention des expulsions, ainsi que son suivi.
- Présider le comité consultatif ou groupe de travail pour connaître la situation des expulsions et le rôle de chacun des acteurs.
- Coordonner les données nécessaires à l'évaluation de la Charte départementale de prévention des expulsions et rendre compte chaque année des actions engagées au Comité départemental de l'habitat (CDH).
- Prendre en compte la situation des relogements prioritaires dans le cadre de l'accord collectif départemental entre l'État et les organismes HLM.
- Garantir que les familles menacées d'expulsion sans relogement soient prises en compte prioritairement dans les objectifs du PDALD.
- Traiter, dans les délais fixés par la loi, les dossiers de la SDAPL après réception de la saisine par les organismes HLM et orienter les ménages suivant les réponses apportées aux situations d'impayés.

3 Pratiques et relations sociales

Objectifs et principes

Actions envisagées

L'ADIL

- Mettre sa compétence d'expert technique et financier à la disposition des partenaires de la Charte départementale de prévention des expulsions.
- Assurer un rôle d'information entre les locataires et les propriétaires.
- Inciter les locataires à se présenter aux audiences du tribunal d'instance.
- Faciliter la coordination des informations entre les signataires de la Charte départementale de prévention des expulsions.

- Mettre en place un observatoire sur l'évolution des situations d'impayés traités par la SDAPL, le FSL et les CAF.
- Elaborer des fiches de liaison entre les différents partenaires sociaux et définir les circuits d'information entre les acteurs concernés.
- Animer les groupes de travail et comités pour l'élaboration de la Charte départementale de prévention des expulsions.
- Elaborer les documents d'information et de conseil pour les locataires et les propriétaires bailleurs.
- Fournir aux différents partenaires des informations sur le déroulement et le rôle de chacun dans la procédure d'expulsion.

Les associations d'insertion et de défense

- Contribuer à révéler les problèmes des familles en difficulté et menacées d'expulsion.
- Assurer des permanences d'accueil et d'information des personnes ou familles en difficulté de maintien dans le logement.
- Aider les ménages à comprendre les courriers officiels dont sont destinataires les ménages et les accompagner dans leur recherche de solutions.
- Exercer une fonction de médiation, en accord avec l'intéressé, pour régler les dettes de loyers, aides financières ou plan d'apurement.
- Participer à l'accueil, à l'hébergement et à la recherche d'un logement de droit commun.

- Participer au comité d'élaboration de la Charte de prévention des expulsions.
- Rendre compte des situations des familles en difficulté.
- Tenir des permanences d'accueil, d'information et de conseil pour aider les personnes ou familles menacées d'expulsion.
- Conduire, en liaison avec les bailleurs publics ou privés, des actions de prévention des impayés de loyer.
- Etablir des contacts avec les travailleurs sociaux.
- Assurer des actions de gestion personnalisée pour le compte des bailleurs.
- Engager des actions de relogement dans le cadre du PDALD pour les ménages prioritaires menacés d'expulsion.

Les travailleurs sociaux de secteur

- Exercer une fonction de premier accueil et d'orientation des familles en difficulté.
- Elaborer un diagnostic de la situation et fournir aux ménages menacés d'expulsion les informations nécessaires pour l'aider à résoudre les difficultés rencontrées.
- Instruire les dossiers FSL pour bénéficier des aides au maintien dans le logement.
- Etablir un rapport, sous la responsabilité du ménage, permettant au juge de disposer d'éléments d'information sur la situation du ménage afin d'éclairer sa décision.
- Participer à un travail de recherche de solution d'apurement ou de recherche de logement ou d'hébergement.

- Participer à la connaissance des situations d'impayés de loyer dans le département.
- Conduire des actions d'accompagnement social, d'une durée et d'une intensité variables selon la nature des difficultés rencontrées par la personne ou famille.
- Aider le ménage à gérer convenablement la part de leur budget consacrée au logement, à apurer la dette de loyer et à faciliter les relations avec les bailleurs.

4 Animation et évaluation de la charte

Objectifs et principes

Actions envisagées

- La charte doit être évaluée annuellement sur les objectifs et les actions engagées.
- Un comité de prévention des expulsions se réunira deux fois par an pour faire le point sur les difficultés éventuelles rencontrées et effectuer les correctifs nécessaires au programme d'action.
- Un programme d'action de prévention sera défini chaque année en référence aux actions présentées dans le document.
- Un « lieu ressources » sur tous les aspects juridiques liés à la prévention et au traitement des expulsions sera à la disposition des acteurs du département.

- Un rapport annuel sur la prévention des expulsions sera présenté au PDALD ainsi qu'au CDH.
- Des moyens d'information et d'animation : un dépliant grand public sur la procédure d'expulsion, des fiches d'information sur les dispositifs de traitement des impayés de loyer, sur les actions du PDALD...
- Prévoir un programme de formation des intervenants sociaux avec des professionnels sur des thèmes repérés comme prioritaires : le tiers payant, la procédure de commandement à quitter les lieux, le plan d'apurement de la dette de loyer, la médiation...

Vous devez mettre en place *une charte de prévention de l'expulsion...*
Vous pouvez, dès maintenant, vous mettre en relation avec les services de l'État (en général la préfecture, la DDE ou parfois la DDASS) des départements suivants :

- Dordogne
- Doubs
- Drôme
- Eure-et-Loir
- Ille-et-Vilaine
- Lot
- Pas-de-Calais
- Pyrénées-Atlantiques
- Saône-et-Loire

Certains de ces départements ont réalisé une charte avant la sortie de la loi d'orientation et de lutte contre les exclusions, d'autres sont en cours de réalisation.

Outils techniques : intervenants et ressources

Droits et obligations du bailleur et du locataire	p. 28
Les aides personnelles au logement	p. 33
La commission d'action sociale d'urgence	p. 37
Les Fonds de solidarité pour le logement	p. 38
Les dispositifs d'accès à une fourniture minimum d'eau et d'énergie	p. 40
Le recours à la commission de surendettement	p. 42
Le rôle des travailleurs sociaux	p. 45
L'huissier de justice	p. 47
Le rôle du juge	p. 49
Le préfet	p. 51

◀ Ce symbole signale les dispositions nouvelles issues de la loi du 29 juillet 1998.

Si le bailleur et le locataire sont les principaux concernés par la procédure d'expulsion, de nombreux intervenants participent à celle-ci pour l'éviter ou la mettre en œuvre.

À titre préventif, pour les allocataires bénéficiant d'une aide au logement, les **CAF** ou **MSA** en matière d'allocation logement ou les **SDAPL** en matière d'APL sont nécessairement saisis pour favoriser l'élaboration des plans d'apurement.

La commission d'action sociale d'urgence peut coordonner l'ensemble du dispositif de secours. Les **Fonds de solidarité logement** peuvent ainsi intervenir pour apurer des dettes de loyer. Les **Fonds d'aides eau et énergie** peuvent aider à apurer les charges locatives, lorsqu'elles sont payées directement par le locataire. En cas d'endettement plus global, la commission de surendettement peut, par son action sur l'ensemble des dettes, améliorer la situation des locataires.

Les **travailleurs sociaux**, par leurs missions d'accompagnement des familles et à partir d'un diagnostic social, peuvent permettre une meilleure analyse de la situation des personnes afin de trouver des solutions adaptées.

Lorsque la procédure est inévitable, l'**huissier** en sa qualité d'officier ministériel intervient à toutes les phases de la procédure judiciaire.

Quant **au juge**, c'est à lui, et à lui seul, que revient le pouvoir de constater ou prononcer la résiliation du bail, ordonner l'expulsion et accorder des délais pour quitter les lieux.

En tant que représentant de l'État, le **préfet** intervient à tous les stades de la procédure.

Désormais, il doit, en tant que de besoin, saisir les organismes dont relèvent les aides au logement, le FSL ou les services sociaux, dès qu'il reçoit l'assignation.

Puis, lorsque le préfet reçoit la décision du juge qui ordonne l'expulsion ou statue sur une demande de délais pour quitter les lieux, il doit tenter de trouver un relogement dans le cadre du PDALD. Il en est de même lorsqu'il reçoit le commandement d'avoir à quitter les lieux. C'est à lui enfin que revient en dernier recours la décision d'accorder ou de refuser le concours de la force publique.

Droits et obligations du bailleur et du locataire

La relation locative se caractérise par des obligations réciproques. Le bailleur est tenu de permettre au locataire de jouir d'un logement en bon état, en contrepartie le locataire est tenu de payer un loyer.

Obligations principales du bailleur

Le bailleur est obligé :

- ◆ de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état d'usage, les parties peuvent convenir, par une clause expresse, des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer. Cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

Nature des travaux

La clause de travaux ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret (décret du 6.3.87). Il est donc impossible d'imposer au locataire des travaux de mise aux normes.

- ◆ d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans

l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse de travaux.

Sont donc garantis :

- les vices et défauts cachés,
- les vices et défauts sauf si ceux-ci ont fait l'objet de la clause expresse de travaux.

- ◆ d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

- ◆ de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

- ◆ de délivrer des quittances au locataire qui lui en fait la demande.

Droits du bailleur

Les droits des bailleurs correspondent aux obligations du locataire.

En cas de non-respect par le locataire de ses obligations, le contrat de location peut être rompu par une résiliation judiciaire ou par la mise en jeu de la clause résolutoire.

► Résiliation du contrat par le juge

(Code civil : art. 1184)

Si l'une des parties ne respecte pas ses obligations, l'autre partie

peut toujours exercer une action en justice auprès du tribunal d'instance pour constater la résiliation du contrat avec le cas échéant des dommages et intérêts.

► Clause résolutoire de plein droit

(loi du 6.7.89 : art. 7 G et art. 24 modifiés par la loi du 21.7.94 et par la loi du 29.7.98)

Une clause du contrat peut prévoir une résiliation de plein droit dans quatre cas seulement :

- non-paiement du loyer aux termes convenus,
- non-versement des charges aux termes convenus,
- non-versement du dépôt de garantie,
- défaut d'assurance du locataire.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit pour un motif autre que ceux-ci est nulle et réputée non écrite.

- ◆ Clause résolutoire pour non-paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie :

La clause résolutoire ne peut produire d'effet que deux mois après que le locataire a reçu un commandement de payer demeuré infructueux.

Le commandement doit, pour être valable, reproduire les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 89 et celles instituant un fonds de solidarité pour le logement (loi du 31.5.90 : art. 6, al. 1^{er}) et mentionner la faculté pour le locataire de saisir ce fonds ainsi que son adresse.

À compter du commandement de payer qui lui a été adressé, le

locataire peut :

- régler sa dette : loyer, charges ou dépôt de garantie ;
- saisir les travailleurs sociaux pour trouver des solutions lui permettant d'apurer sa dette ;
- saisir le juge pour solliciter des délais de paiement et la suspension de la clause résolutoire. Les délais ne peuvent excéder deux ans (Code civil : art. 1244).

Désormais, cette demande de délais de paiement peut être formulée à tout moment tant que le bail n'est pas résilié.

Pendant la durée des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. En revanche, les délais et modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment dispenser le locataire du paiement normal de son loyer et de ses charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Lorsque les obligations du locataire sont garanties par une caution, le commandement de payer doit lui être signifié dans un délai de 15 jours suivant la signification du commandement au locataire. À défaut la caution ne pourra être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

- ◆ Clause résolutoire pour défaut d'assurance

Cette clause ne peut prendre effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement doit, pour être valable, reproduire le dernier alinéa de l'article 7 de la loi du 6.7.89.

Le locataire a donc un mois à compter du commandement pour souscrire une assurance. Si à l'expiration du délai d'un mois il n'a pas souscrit d'assurance, il s'expose au constat de la résiliation

de son bail par le juge. Ne s'agissant pas d'une obligation de paiement, aucun délai supplémentaire ne peut être accordé par le juge au titre de l'article 1244-1 du Code civil.

Congés au terme du contrat (secteur privé)

Le bailleur ne peut donner congé en cours de bail.

Le bailleur a la possibilité, à l'expiration du bail, de donner congé à condition que le congé soit motivé :

- soit par la reprise du logement pour lui-même, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire,
- soit par la vente,
- soit par un motif légitime et sérieux.

Lorsque le bailleur a fait une proposition de renouvellement de bail avec une réévaluation du loyer, il ne peut pas donner congé au locataire pour la même échéance du bail.

Une protection particulière est prévue pour les locataires âgés de plus de 70 ans et sous conditions de ressources en cas de congé pour reprise, vente, ou motif légitime et sérieux. Cette protection ne s'applique pas lorsque le bailleur a lui-même plus de 60 ans ou des ressources inférieures à un certain seuil.

Versement direct des aides au logement au bailleur

► Aide personnalisée au logement

La pratique du tiers payant est la règle générale (CCH : art. R. 351-27), l'APL est versée au bailleur.

L'APL est déduite du montant du loyer et des charges accessoires figurant sur la quittance. Les rappels sont versés au bailleur.

Toutefois, l'APL est dans certains cas versée directement au locataire :

- lorsque le locataire a passé un contrat conforme à l'article 6 de la loi du 10.7.89 relative à l'accueil de personnes âgées ou handicapées adultes ;
- lorsque le logement est compris dans un patrimoine conventionné de moins de dix logements, si le bailleur ou le gestionnaire n'a pas demandé l'application du tiers payant ;
- lorsque le logement est encore soumis à la loi de 1948 au moment de l'expiration ou de la résiliation de la convention, dans la mesure où le bénéficiaire est âgé d'au moins 65 ans ou 60 ans en cas d'inaptitude au travail et que ses ressources sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC.

► Obligation du bailleur qui perçoit l'APL directement

Dans un délai de trois mois après la constitution de l'impayé (sur la définition de l'impayé en APL, cf. page 34), le bailleur doit saisir la SDAPL et prouver qu'il poursuit par tous moyens le recouvrement de sa créance.

À défaut d'avoir saisi la commission dans les délais, ou d'avoir justifié la poursuite du recouvrement des sommes, le bailleur

peut être condamné à rembourser à l'organisme débiteur de l'APL le montant total ou partiel de l'aide versée depuis la défaillance du bénéficiaire. Le bailleur ne pourra se retourner vers le locataire pour lui réclamer l'aide personnalisée que la SDAPL lui demande de rembourser.

► Cas particulier

L'APL peut, après accord du bailleur et sur autorisation du préfet, être versée directement aux associations qui louent des logements aux fins de sous-location, dans les conditions prévues aux articles L. 353-20, L. 442-8-1 et L. 442-8-4 du CCH.

► Allocation logement

L'allocation logement est versée directement au bénéficiaire. Elle est incessible et insaisissable.

La règle générale est le paiement direct à l'allocataire. Toutefois, trois dérogations sont possibles :

- le titulaire de l'AL peut donner son accord pour le versement direct de l'allocation au bailleur ; ces modalités de versement ne peuvent être modifiées qu'avec l'accord de l'allocataire et du propriétaire ;

- en cas de non-paiement du loyer, le bailleur peut demander à l'organisme débiteur que l'AL soit versée pendant une période déterminée, et au plus tard, jusqu'à l'extinction de la dette résultant des impayés.

Désormais, en cas de location d'un logement social non conventionné, le versement de l'allocation (ALF et ALS) en tiers payant, c'est-à-dire directement au bailleur, est obligatoire comme en matière d'APL.

Deux conditions doivent être remplies :

- le bailleur ne peut être qu'un organisme d'HLM au sens strict : OPAC, OPHLM, SAHLM, société anonyme de crédit immobilier (SACI), SA coopérative de production d'HLM ou fondation d'HLM ;

- le logement doit faire partie d'un patrimoine d'au moins dix logements afin d'éviter le développement du coût unitaire de gestion.

Le montant de l'ALF doit apparaître clairement en déduction du montant du loyer du titulaire ; celui-ci est informé du montant exact de cette imputation par le bailleur.

Obligations du locataire

Le locataire est obligé :

- ◆ de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande.

Le locataire ne peut différer le paiement du loyer au motif que le bailleur ne remplirait pas ses obligations. L'exception d'inexécution n'est admise par la jurisprudence que dans le cas où le locataire est totalement privé de la possibilité d'utiliser le logement (Cass. civ. III : 26.11.90).

Le locataire qui n'a pas soutenu dans ses conclusions que les locaux étaient hors d'état de servir à leur usage ne peut se prévaloir de l'exception d'inexécution (Cass. civ. III : 12.2.92).

L'existence d'une contestation sur le montant du loyer ne dispense pas le preneur de payer le loyer (Cass. civ. III : 22.2.94).

Par ailleurs, la consignation des sommes ne peut être assimilée à un paiement (Cass. civ. : 6.5.87). Pour être libératoire, la consignation doit être impérativement précédée des offres réelles de paiement prévues par le Code civil (art. 1257 et suivants).

- ◆ d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

Désormais : il existe des dispositions spécifiques aux locataires HLM.

En cas de non-respect par le locataire HLM de son obligation de jouissance paisible des lieux et après mise en demeure restée infructueuse, l'organisme HLM peut adresser au locataire une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de refus du locataire ou, en l'absence de réponse de sa part, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'envoi de l'offre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur peut saisir le juge aux fins de résiliation du bail.

Cette offre de relogement n'est pas une obligation pour le bailleur, qui peut directement assigner le locataire devant le tribunal d'instance pour obtenir la résiliation du bail.

Le juge saisi d'une demande de résiliation prononce ou non l'expulsion. Il apprécie la gravité du manquement au vu des preuves apportées.

S'il résilie le bail, après refus d'une offre de relogement, il ne peut accorder au locataire les délais de grâce habituels de 3 mois à 3 ans pour partir. Il ne peut y avoir de sursis à l'expulsion. Celle-ci est applicable dès la signification du jugement et après envoi du commandement de quitter les lieux. Le délai de deux mois entre le commandement de quitter les lieux et l'expulsion effective peut être réduit par le juge comme pour les squatters.

- ◆ de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance, 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 ;

- ◆ de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, mal-façons, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

- ◆ de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; le préjudice éventuel résultant des travaux peut être compensé (Code civil : art. 1724, al. 2 et 3) ;

- ◆ de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

- ◆ de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année, à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Lorsque le locataire se marie en cours de bail, il est recommandé d'en informer le bailleur, afin que son conjoint soit prévenu personnellement en cas de congé et à défaut puisse se prévaloir de la cotitularité du bail.

Droits des locataires

► Les droits des locataires sont les obligations du bailleur

Si le bailleur ne les remplit pas, le locataire doit saisir le tribunal pour contraindre le bailleur à respecter ses engagements éventuellement sous astreinte et avec des dommages et intérêts.

En aucun cas il ne peut se faire justice lui-même en arrêtant de payer ses loyers en tout ou partie.

► Aides au logement

C'est au locataire de faire toute les demandes pour obtenir les aides auxquelles il peut prétendre. Il doit signaler tout changement de sa situation matrimoniale ou sociale aux organismes liquidateurs.

► Aide juridictionnelle

Les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent bénéficier d'une aide juridictionnelle. Elle est destinée à prendre en charge, en fonction des ressources du bénéficiaire, la totalité ou une partie des frais d'instance et notamment le concours des auxiliaires de justice (ex. : avocats, huissiers...).

- ◆ L'aide juridictionnelle peut être totale ou partielle en fonction des ressources du bénéficiaire

Pour bénéficier en 1999 de l'aide juridictionnelle totale, les ressources mensuelles du demandeur ne doivent pas excéder 4 940 F. L'aide est partielle si le bénéficiaire a des revenus supérieurs à 4 940 F et inférieurs à 7 412 F. Ces plafonds sont majorés de 561 F par personne à charge, et sont en outre majorés dans les départements d'outre-mer.

Les personnes bénéficiaires du revenu minimum d'insertion et de l'allocation supplémentaire du Fonds national de solidarité sont dispensées de justifier de leurs ressources.

- ◆ Ressources à prendre en compte

Il s'agit des ressources nettes, de toute nature, dont le demandeur a directement ou indirectement la jouissance ou la libre disposition au cours de la dernière année civile précédant la demande.

Il est de plus tenu compte des éléments extérieurs de train de vie, des biens meubles ou immeubles, des ressources du conjoint, du concubin, ainsi que celles des personnes vivant habituellement au foyer, sauf s'il existe entre ces personnes, eu égard à l'objet du litige, une divergence rendant nécessaire une appréciation distincte.

Sont exclues les prestations familiales, en général toutes prestations compensant une charge familiale prévue par la loi.

- ◆ Démarches pour obtenir l'aide juridictionnelle

- La demande, par écrit, peut se faire par le demandeur ou par tout auxiliaire de justice. Elle doit être déposée au bureau d'aide juridictionnelle, au tribunal de grande instance du lieu où demeure le demandeur. Elle contient toutes les informations relatives à la personne, aux ressources, à l'action intentée ou à tenter.

Ainsi le bureau d'aide juridictionnelle peut se prononcer sur la recevabilité de la demande.

Lorsqu'une décision urgente doit être prise, il existe la procédure de l'admission provisoire, prononcée par le président du bureau ou par celui de la section concernée, voire par le président de la juridiction saisie.

◆ Effets de la demande de l'aide juridictionnelle sur les délais

Lorsqu'une action en justice doit être intentée avant l'expiration d'un délai, l'action est réputée avoir été intentée dans le délai si plusieurs conditions sont réunies :

- la demande d'aide juridictionnelle doit avoir été adressée au bureau d'aide juridictionnelle avant l'expiration du délai ;
- la demande en justice doit avoir été introduite dans un nouveau délai de même durée, à compter soit de la notification de la décision d'admission provisoire, soit de la date à laquelle la décision d'admission ou de rejet est devenue définitive ou soit lorsqu'un auxiliaire de justice a été désigné, à compter de la date de sa désignation.

Le cachet de la poste du jour de l'expédition de la demande est à retenir.

Lorsque la demande d'aide juridictionnelle fait l'objet d'un rejet tenant aux conditions de ressources, une demande de nouvelle délibération peut être présentée auprès du bureau ayant statué ou auprès du président du tribunal de grande instance dont dépend le bureau d'aide juridictionnelle, par simple déclaration ou lettre recommandée avec accusé de réception, au bureau d'aide juridictionnelle.

La demande d'aide juridictionnelle peut être présentée avant ou pendant l'instance.

La décision d'admission doit être suivie d'une demande en justice dans le délai d'un an, à peine de caducité.

◆ Nature des frais couverts par l'aide juridictionnelle

L'octroi de l'aide juridictionnelle donne à son bénéficiaire le droit

au concours des auxiliaires de justice et à l'exonération des honoraires et frais qu'il aurait eus à supporter normalement. L'aide juridictionnelle partielle fait cependant obligation au bénéficiaire de l'aide de régler à son avocat des honoraires complémentaires librement négociés ou un émolument au profit des officiers publics et ministériels qui prêtent leur concours.

L'aide juridictionnelle couvre tous les frais afférents :

- aux instances, procédures ou actes pour lesquels l'aide est attribuée,
- aux actes et expéditions nécessaires à la procédure, car les officiers publics délivrent gratuitement ces actes au bénéficiaire de l'aide.

Si des mesures d'instruction sont ordonnées, le Trésor public doit en faire l'avance.

Lorsque le bénéficiaire de l'aide gagne une procédure, le débiteur condamné aux dépens doit rembourser ces frais à l'État, à moins que le juge ne modère ce remboursement.

Recours à la caution du locataire

Lorsque le locataire bénéficie d'une caution donnée par une personne physique, sans que la caution ne comporte aucune précision de durée, la personne qui s'est portée caution peut résilier son engagement à tout moment. Néanmoins, cette résiliation prend effet au terme du contrat de location en cours, qu'il s'agisse

du contrat initial, du contrat reconduit ou renouvelé.

L'acte de caution doit comporter différentes mentions manuscrites de la caution :

- le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location ;
- une mention exprimant de manière explicite et non équivoque la nature et l'étendue de son obligation ;
- la reproduction de l'article 22-1 al. 1^{er} (loi du 6.7.89) lorsque la caution est à durée indéterminée ou ne porte aucune indication de durée ;
- sa signature.

Le bailleur est tenu de remettre à la caution un exemplaire du contrat de location. Le non-respect de ces formalités entraîne la nullité de l'engagement.

Pour les cautionnements indéfinis contractés par les personnes physiques, la caution est informée chaque année au moins, à une date convenue entre les parties ou à défaut à la date anniversaire du contrat, de l'évolution du montant de la créance garantie et de ses accessoires.

À défaut de respecter cette obligation, la caution ne sera pas tenue du paiement des accessoires de la dette, ni des frais et pénalités.

Les aides personnelles au logement

- Article R. 351-30 du Code de la construction et de l'habitation (APL)
- Articles D. 542-22 et suivants du Code de la sécurité sociale (ALS)
- Articles R. 831-21 et suivants du Code de la sécurité sociale (ALF)

Depuis 1993, toute personne assumant une charge de logement au titre de sa résidence principale est susceptible de percevoir une aide au logement sous réserve de disposer de revenus n'y faisant pas obstacle.

On entend par charge de logement le paiement d'un loyer ou d'une redevance.

Il existe trois types d'aide au logement : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS). Ces aides ne sont pas cumulables.

Le champ d'application des trois aides

► L'aide personnalisée au logement (APL)

Elle est destinée à toute personne :

- locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État fixant, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien et les normes de confort ;
- résidant dans un foyer ou résidence sociale conventionnés à l'APL ;
- accédant à la propriété ou déjà propriétaire, ayant contracté un prêt d'accession sociale (PAS), ou un prêt conventionné (PC). De

même, les prêts aidés par l'État à l'accession à la propriété (PAP) qui ont été accordés avant la création des prêts à taux zéro ouvrent droit à l'APL. Par contre le prêt à taux zéro n'ouvre pas droit à lui seul à l'APL mais à l'AL.

► L'allocation de logement à caractère familial (ALF)

Elle concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL, mais qui :

- attendent un enfant, ont des enfants ou certaines autres personnes à charge ;
- ou sont un jeune ménage marié depuis moins de cinq ans (le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints).

► L'allocation de logement à caractère social (ALS)

Elle s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL ni de l'ALF.

Les conditions d'ouverture du droit

La plupart des conditions d'ouverture du droit sont identiques pour ces trois prestations.

► Conditions communes

◆ Assumer une charge de logement (loyer ou remboursement de prêt)

Le logement peut être occupé en tant que locataire ou accédant à la propriété ; est assimilé à l'accession à la propriété le remboursement par le propriétaire d'un prêt destiné à financer des travaux d'agrandissement, et certains travaux d'amélioration.

S'il s'agit d'une location, le droit ne peut être ouvert si le propriétaire est un ascendant ou un descendant du demandeur ou de son conjoint.

Sont ainsi susceptibles de percevoir une aide au logement :

- les personnes qui vivent à l'hôtel, dans un meublé ou dans une résidence universitaire ;
- les personnes hébergées en foyer, en maison de retraite, voire en unité ou centre de long séjour ;
- les personnes âgées ou handicapées accueillies au domicile des particuliers dans le cadre de la loi du 10 juillet 1989.

Les personnes de nationalité étrangère doivent être titulaires d'un titre de séjour ou d'un document administratif justifiant de la régularité de leur séjour en France.

◆ Le logement doit constituer la résidence principale

En conséquence il doit être occupé au moins huit mois par an. Il peut être occupé par le demandeur ou son conjoint (ou concubin) ou par une personne à sa charge.

Outre les enfants à charge au sens des prestations familiales, certaines personnes vivant au foyer du demandeur et dont les ressources sont modestes peuvent être considérées à charge.

Ce sont :

– le père, la mère, les grands-parents âgés de plus de 65 ans (ou de plus de 60 ans s'ils sont inaptes au travail) ;

– les proches parents infirmes : parents, grands-parents, enfants, petits-enfants, frères, sœurs, neveux, nièces, oncles ou tantes, qui ont un taux d'incapacité d'au moins 80 % ou de moins de 80 % si la Commission technique d'orientation et de reclassement (Cotorep) les a reconnus inaptes au travail et dans l'impossibilité de se procurer un emploi.

Pour une même famille, une seule aide au logement est liquidée sauf en cas de constitution de deux foyers distincts après séparation de droit ou de fait.

Dans le cas d'un couple, les droits sont appréciés de manière identique, qu'il s'agisse d'une vie maritale ou d'un mariage.

En cas de location d'un même logement par des personnes constituant des foyers distincts, un droit propre est étudié pour chaque ménage sur la base de ses ressources, personnes à charge et de sa quote-part de loyer. Il existe des paramètres de calcul spécifiques à ces cas de colocation.

◆ Le montant de la prestation de logement

Elle varie selon :

– le nombre d'enfants et autres personnes à charge ;

– le montant du loyer ou de la mensualité de remboursement de prêts (dans la limite d'un certain plafond) ;

– les ressources du foyer ;

– le lieu de résidence...

◆ Date d'ouverture du droit

En règle générale, le droit s'ouvre avec une date d'effet se situant au premier jour du mois suivant celui au cours duquel toutes les conditions sont satisfaites.

Toutefois, la prestation de logement peut être versée avec un effet rétroactif de trois mois au maximum avant la date de dépôt de la demande écrite. Il est donc important de ne pas tarder à la formuler.

◆ Seuil de non-versement

La prestation de logement n'est pas due si son montant est inférieur à 100 F.

► Conditions spécifiques à l'allocation de logement (ALF et ALS)

Le logement doit être salubre : il doit être équipé de wc, chauffage, moyens d'évacuation des eaux usées...

Sa superficie doit être au moins égale à :

– 9 m² pour une personne seule,

– 16 m² pour deux personnes (+ 9 m² par personne supplémentaire).

Cependant, si les conditions de superficie ne sont pas remplies, l'AL peut être accordée, par dérogation, pour une période de deux ans renouvelable après enquête sociale.

► Les modalités de versement

L'APL n'est en règle générale pas versée à son bénéficiaire mais au bailleur en cas de location ou au prêteur en cas d'accession à la propriété, à charge pour ce dernier de déduire l'APL du montant du loyer ou de l'échéance de prêt. L'allocation de logement (ALF ou

ALS) peut également être versée directement au bailleur ou au prêteur sur demande conjointe avec l'allocataire.

En outre, la loi relative à la lutte contre les exclusions (article 116) rend obligatoire le versement de l'AL en tiers payant lorsque le logement est compris dans un patrimoine d'au moins dix logements appartenant à un organisme HLM.

En cas d'impayé de loyer, des conditions particulières sont prévues pour la poursuite du versement des aides au logement ; elles visent à aider le locataire à résorber sa dette en maintenant les versements d'APL ou d'AL pendant toute la période d'apurement de la dette.

Traitement des impayés en APL

► Notion d'impayé

(CCH : art. R. 351-30)

Non-paiement de trois termes nets consécutifs (APL déduite) ou d'une somme au moins égale à deux mois de loyer brut avec charges.

► Cas général où l'APL est versée au bailleur

(CCH : art. R. 351-30)

Dans un délai de trois mois après la constitution de l'impayé, le bailleur doit saisir la section des aides publiques au sein du Conseil départemental de l'habitat et prouver qu'il poursuit par tous moyens le recouvrement de sa créance.

Désormais, les bailleurs sociaux préalablement à toute assignation visant à obtenir l'application de la clause résolutoire pour défaut de paiement doivent saisir la SDAPL.

L'assignation ne peut être délivrée avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la SDAPL (sauf si la décision intervient avant l'expiration de ce délai).

Lorsque la SDAPL a connaissance d'une situation d'impayé qui ne lui a pas été signalée, elle peut s'en saisir (sanction du bailleur). Sauf en cas de mauvaise foi avérée du locataire, la SDAPL maintient le versement de l'APL ; compte tenu de la situation sociale du bénéficiaire, la SDAPL décide :

– soit de renvoyer le dossier au bailleur aux fins de mettre en place dans un délai au plus de six mois un plan d'apurement de la dette. Si la SDAPL approuve ce plan, elle maintient le versement de l'APL sous réserve de la reprise du paiement du loyer et de la bonne exécution du plan d'apurement. À défaut de réception du plan d'apurement dans le délai précité ou d'approbation du plan par la SDAPL et après mise en demeure du bailleur, la SDAPL peut soit suspendre le versement de l'APL, soit saisir le FSL qui doit faire connaître sa décision dans un délai compatible avec la procédure d'expulsion ; il en est de même en cas de mauvaise exécution du plan d'apurement ou de constitution d'un nouvel impayé ;

– soit de saisir directement le FSL ou tout autre dispositif ou organisme à vocation analogue, en lui demandant de faire connaître sa décision à la SDAPL. Le bailleur, informé de cette saisine par la SDAPL, doit faire part de ses propositions au dispositif d'aide. Au vu de cette décision, la SDAPL maintient le versement de l'APL, sous réserve de la reprise du paiement du loyer et du respect des conditions

fixées par le dispositif d'aide. Si le dispositif d'aide n'a pas fait connaître sa décision dans le délai précité, et après mise en demeure, la SDAPL suspend le versement de l'APL. Il en est de même en cas de non-respect des conditions fixées par le dispositif ou de constitution d'un nouvel impayé.

L'exécution régulière du plan d'apurement est vérifiée tous les douze mois par la SDAPL.

Si un dispositif d'aide a été saisi préalablement ou parallèlement à la SDAPL, celle-ci maintient le versement de l'APL et suspend l'examen du dossier pendant le délai qu'elle estime nécessaire à l'élaboration d'un plan d'apurement de la dette par le dispositif. À défaut de réception d'un plan d'apurement dans le délai précité ou d'approbation de la SDAPL, et après mise en demeure, la SDAPL peut soit suspendre l'APL, soit renvoyer le dossier à l'établissement prêteur ou au bailleur aux fins de mettre en place un plan d'apurement dans un délai qu'elle fixe.

L'exécution régulière du plan d'apurement est vérifiée tous les douze mois par la SDAPL.

À défaut d'avoir saisi la SDAPL dans les délais ou d'avoir justifié la poursuite du recouvrement des sommes, la SDAPL peut à titre de sanction décider que le bailleur devra être condamné à rembourser à l'organisme payeur tout ou partie de l'APL versée depuis la défaillance du bénéficiaire. Par ailleurs, le bailleur peut faire l'objet de sanctions pénales. Le bailleur ne pourra se retourner vers le bénéficiaire pour lui réclamer l'aide personnalisée que la SDAPL lui demande de rembourser.

Traitement des impayés et allocation logement

La procédure de traitement des impayés de loyer par la CAF ou la MSA en cas de perception de l'allocation logement est différente selon que l'aide est versée directement au locataire ou au propriétaire en tiers payant.

► Si l'AL est versée au bailleur

Lorsque l'AL est versée, après accord préalable de l'allocataire et du bailleur ou du prêteur, selon la procédure de tiers payant, des règles différentes s'appliquent en cas de non-paiement (cf. Code de la sécurité sociale : art. D. 542-19 (III) et D. 542-22-4, art. R. 831-21 (III) et R. 831-21-4).

◆ Notion d'impayé

En secteur locatif : non-paiement total de trois termes consécutifs de loyers et charges (AL déduite) ou somme due au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer et des charges.

• Le bailleur doit, dans un délai de trois mois après la constitution de l'impayé, saisir l'organisme payeur. Le versement de l'AL est maintenu sur décision de l'organisme payeur pendant une période qu'il fixe.

• Pendant cette période, l'organisme payeur maintient ou suspend le versement de l'AL selon les mêmes modalités que celles décrites ci-dessus (cf. ci-dessous § Mise en place d'un plan d'apurement / saisine du FSL).

• Si le bailleur n'a pas saisi l'organisme payeur dans un délai de trois mois après la constitution de l'impayé, il doit rembourser à celui-ci l'AL versée depuis la

défaillance de l'allocataire jusqu'à la détection de l'impayé.

Désormais, les bailleurs sociaux, préalablement à toute assignation visant l'acquisition de la clause résolutoire, doivent saisir la CAF ou la MSA.

L'assignation ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la CAF ou de la MSA, sauf si leur décision intervient avant l'expiration de ce délai.

► Si l'AL est versée directement à l'allocataire

◆ Notion d'impayé

- périodicité inférieure à 3 mois : non-paiement de deux échéances totales (loyers et charges), consécutives ou non, ou leur équivalent en montant ;

- périodicité égale ou supérieure à 3 mois : non-paiement d'une échéance totale dans le mois qui suit sa date d'exigibilité, ou son équivalent en montant.

◆ Constatation de l'impayé

Par définition, quand la CAF ou la MSA a connaissance de l'impayé, elle notifie à l'allocataire qu'il dispose d'un délai d'un mois pour payer sa dette. Pendant ce délai, l'AL continue à être versée. L'organisme payeur indique au bailleur qu'il peut demander le versement de l'AL dans le même délai. À l'expiration du délai d'un mois, si la dette est apurée, le versement de l'AL se poursuit.

Si l'allocataire n'a pas payé :

- soit le bailleur a demandé à percevoir l'AL : elle lui est alors versée ;

- soit le bailleur n'a pas demandé à percevoir l'AL, le versement de l'aide est suspendu.

◆ Mise en place d'un plan d'apurement ou saisine du Fonds de solidarité logement FSL

Après l'expiration du délai d'un mois, que l'AL soit suspendue ou qu'elle soit versée entre les mains du bailleur, deux possibilités existent selon la situation de l'allocataire :

- **soit l'organisme payeur renvoie le dossier au bailleur ou au prêteur aux fins de mettre en place un plan d'apurement dans un délai maximum de six mois.**

Si un plan d'apurement signé des deux parties est présenté dans le délai fixé, la CAF ou la MSA en apprécie la viabilité en fonction des capacités financières des débiteurs. La durée du versement de l'AL est déterminée en conséquence, sous réserve de la reprise des paiements et de la bonne exécution du plan. Si le bailleur n'avait pas souhaité le versement de l'AL entre ces mains et qu'en conséquence les versements avaient été suspendus, le paiement est repris entre les mains de l'allocataire.

À défaut de réception d'un plan d'apurement dans le délai fixé et après mise en demeure ou en cas de mauvaise exécution du plan ou de constitution d'un nouvel impayé, l'organisme payeur peut :

- soit suspendre le versement de l'AL ;

- soit saisir le FSL qui doit faire connaître sa décision dans un délai de six mois.

- **soit l'organisme payeur saisit directement le FSL. Il en informe le bailleur ou le prêteur.**

Le versement de l'AL entre les mains du bailleur ou reprise entre les mains de l'allocataire est maintenu au vu de la décision du FSL sous réserve de la reprise des paiements et du respect des conditions fixées par le dispositif d'aide.

Si le Fonds solidarité logement (FSL) n'a pas fait connaître sa décision dans un délai maximum de douze mois à compter de sa saisine ou si le dispositif d'aide n'est pas respecté ou en cas de nouvel impayé, le droit à l'AL est suspendu.

L'organisme payeur récupère les mensualités correspondant aux échéances impayées auprès de l'allocataire sans aller au-delà de 2 ans (prescription).

Le respect du plan d'apurement ou de la décision du FSL est contrôlé tous les douze mois par l'organisme payeur.

Si l'AL n'est pas respecté, le versement de l'AL est suspendu.

La Commission d'action sociale d'urgence

La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a prévu la mise en place dans chaque département d'une Commission de l'action sociale d'urgence. Créée dans le cadre d'une convention signée par le préfet et le président du Conseil général, elle est chargée d'assurer la coordination des dispositifs d'aide aux familles. Elle vise à pérenniser l'action menée en 1998 dans le cadre des Fonds et des missions d'urgence sociale (FUS et MUS).

Ces deux dispositifs temporaires sont remplacés par la mise en place de Commission de l'action sociale d'urgence (CASU) et une mise en réseau des points d'accueil des différents organismes qui gèrent des fonds de secours.

Cette commission constitue le dispositif « socle » pour organiser la coordination entre les partenaires attribuant des aides et des secours. Elle devra établir une charte départementale qui traitera des modalités et règles de coordination, des objectifs ou recommandations en vue d'harmoniser les procédures et les méthodes, de l'harmonisation des pratiques des professionnels intervenant dans le cadre de la déconcentration des procédures d'attribution des aides, de l'évaluation régulière des résultats.

La charte départementale des expulsions et les modalités de coopération partenariale doivent être portées à la connaissance de la Commission de l'action sociale d'urgence.

Création de « guichets référent unique »

Les « guichets » d'entrée dans les dispositifs d'aides sont cloisonnés, multiples, le maillage territorial est inégal et les critères d'attribution disparates : aides de l'État, du Conseil général, des communes (les CCAS sont les premiers financeurs de secours), CAF, MSA, CPAM, ASSEDIC, autres services instructeurs du RMI, mission locale/PAIO, agence d'insertion dans les DOM...

Quel que soit le point d'entrée choisi par le demandeur, le guichet référent devra désormais procéder au premier examen global de la situation de l'intéressé au regard de ses droits et constituer l'instance « référente » de sa démarche de demande

d'aide. Soit en prenant en charge elle-même l'instruction lorsqu'elle relève de sa compétence, soit en orientant directement, ou selon les modalités qu'elle a arrêtées, le comité d'attribution d'un autre fonds qu'elle estime plus approprié pour traiter la demande. Il lui reviendra de conserver le contact avec le demandeur jusqu'au retour de la décision le concernant.

Formulaire national de demande d'aide et de secours

Il est prévu de créer un formulaire de demande d'aide et de secours qui servira de support pour le premier examen de la situation sociale.

Si une fiche de liaison (ou autre) est prévue par la Charte de prévention des expulsions afin de faire le point sur la situation de la famille, il conviendra de prendre en compte l'existence de ce formulaire.

Fonds de solidarité pour le logement

- Loi du 31.5.90 : art. 6 (modifiée par la loi du 29.7.98 : art. 36 à 39)
- Décret du 7.9.90, circulaire du 11.3.93

La loi du 31 mai 1990 prévoit que le plan départemental institue un Fonds de solidarité pour le logement, destiné, d'une part, à accorder des aides financières, d'autre part, à mettre en place des mesures d'accompagnement social lié au logement au bénéfice des personnes concernées par le plan départemental.

aide financière de l'État et quel que soit leur statut d'occupation (propriétaire ou locataire).

Il est prévu un fonds unique pour l'ensemble du département, mais avec des possibilités d'organisation souple qui peuvent se concrétiser par la création de commissions d'aide décentralisées.

Caractéristiques

► Le champ géographique

Le FSL couvre tout le territoire départemental.

► Les bénéficiaires

Le FSL concerne, pour l'octroi des aides financières, principalement le secteur locatif, c'est-à-dire les locataires sous-locataires ou candidats locataires des parcs public et privé, y compris les personnes résidant en logement-foyer, exception faite des cas d'impayés collectifs.

Cependant, la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville a ouvert à certains propriétaires occupants (logements situés dans une ZUS) le bénéfice des aides du FSL.

Les mesures d'accompagnement social lié au logement peuvent concerner toutes les personnes relevant du plan départemental, qu'elles bénéficient ou non d'une

Les interventions

► Les aides

◆ Le maintien dans le logement

Les aides accordées par le FSL consistent en des prêts et/ou des subventions destinés à apurer la dette de loyer et de charges du locataire.

Le montant de l'aide, la durée du prêt et l'importance du prêt et/ou de la subvention sont déterminés après examen de chaque situation individuelle.

La participation financière du bailleur sous forme de remise de dette partielle doit être recherchée, notamment dans le cas où il ne contribue pas financièrement au fonds et dans le cas où la dette est particulièrement ancienne.

L'aide est versée au bailleur pour le compte du locataire.

◆ L'accès au logement

Elles concernent :

- la garantie du paiement du loyer et des charges, après déduction des aides personnelles versées en tiers payant, sur un certain nombre de mois, pendant une période déterminée. Elle peut prévoir un volet relatif à l'accompagnement social ;
- la prise en charge de tout ou partie des frais d'installation dans le logement sous forme de prêt et/ou de subvention (dépôt de garantie, loyer d'avance, frais d'assurance, d'installation des compteurs, mobilier de première nécessité, frais de déménagement...).

◆ L'accompagnement social lié au logement

L'accompagnement social a pour but de garantir une insertion durable des personnes concernées dans leur habitat, de lever les réticences de certains bailleurs et de les inciter à accueillir ou à maintenir dans leur parc des ménages ayant des dettes de loyer ou des problèmes de comportement.

Son degré d'intensité et sa durée varient selon l'ampleur des difficultés auxquelles sont confrontées les personnes concernées.

Le FSL prend en charge le financement de la mission d'accompagnement social par le biais d'une convention définissant les ménages concernés, le cadre et le contenu de l'action.

► Les modalités d'intervention

Les aides accordées ne peuvent être soumises à aucune condition de résidence préalable dans le département. Les critères d'éligibilité ne peuvent reposer que sur le niveau des ressources des personnes et l'importance et la nature de leurs difficultés.

Le PDALD définit les modalités de saisine du fonds (accès direct du locataire, par l'intermédiaire d'un travailleur social, par le bailleur...). Toute demande d'aide doit faire l'objet d'une instruction, tout refus doit être motivé.

Un décret devra préciser les délais maxima d'instruction des demandes et déterminera les principales règles de fonctionnement que devront respecter tous les fonds.

Les familles en situation d'expulsion sont prioritaires pour l'intervention du FSL.

Notamment, il est nécessaire que les délais d'instruction des dossiers s'intègrent dans ceux de la procédure judiciaire, afin que durant les deux mois qui s'écoulent entre la copie de l'assignation en préfecture et l'assignation devant le juge, le FSL soit en mesure de :

- se prononcer sur l'éligibilité ;
- donner son accord sur le principe de l'intervention, même si le montant de l'aide n'est pas arrêté ;
- et au mieux, si cela s'avère possible, de décider de l'aide (contrat de prêts, subventions...).

L'organisation du dispositif

► L'instance de décision

Elle regroupe l'ensemble des partenaires financiers, ainsi qu'un représentant compétent dans le

domaine du logement et de l'insertion de populations défavorisées.

Elle a compétence pour prendre toute décision concernant l'attribution d'aides financières et le financement des mesures d'accompagnement social lié au logement.

► Le gestionnaire financier et comptable

Désormais le FSL peut être un groupement d'intérêt public (GIP), il peut déléguer sa gestion à la CAF. À défaut de GIP, la gestion incombe soit à la CAF, soit à une association agréée.

Le gestionnaire reçoit l'ensemble des dotations financières, exécute les décisions de l'instance précitée et assure le paiement des dépenses. Il rend compte de l'utilisation des fonds recueillis et du recouvrement des prêts.

◆ Des instances décentralisées

Une convention précise l'articulation entre l'instance départementale et les instances locales qui peuvent soit avoir délégation de compétence pour les décisions entrant dans le champ de compétence du FSL, soit suggérer des propositions de décision à l'instance départementale.

Les communes et leurs groupements et les autres partenaires peuvent affecter leurs contributions directement aux fonds locaux.

◆ Les fonds associatifs

Les associations peuvent recevoir du FSL :

- une garantie ou une contre-garantie pour les loyers qu'elles acquittent ou qu'elles garantissent ;
- une dotation leur permettant d'octroyer, pour le compte du FSL, des aides financières à des personnes.

Les comités locaux pour le logement autonome des jeunes peuvent être constitués en fonds associatifs ou en fonds locaux du FSL.

► L'instruction sociale

L'instruction sociale est une étape déterminante pour décider de l'octroi des aides. Elle peut être confiée à des travailleurs sociaux des CAF, des Conseils généraux, des CCAS. Dans quelques départements, les bailleurs publics y participent.

Le financement

Le financement du FSL est assuré obligatoirement par :

- l'État sous forme d'une dotation annuelle ;
- le département : il apporte une contribution annuelle au moins égale à celle de l'État ;
- à titre facultatif, les communes, les CAF (MSA, ASSEDI, bailleurs, associations, caisses de retraite, collecteurs de 1%...).

Dispositifs d'accès à une fourniture minimum d'eau et d'énergie

- (Lois du 29.7.92 et du 29.7.98)

Toute personne ou famille en situation de précarité a droit à une aide de la collectivité pour accéder ou préserver son accès à une fourniture d'eau, d'énergie et de téléphone (loi du 29.7.98, art. 136).

Ainsi, de nombreuses familles se trouvent parfois en impayés de loyers à cause de charges extrêmement élevées, en particulier en eau ou en électricité. C'est pour elles qu'ont été élaborés des dispositifs énergie et eau. Des liens doivent être établis avec ces dispositifs pour permettre de mieux orienter les personnes.

Toutefois, les personnes qui ne sont pas abonnées directement (notamment celles qui payent l'eau dans leurs charges locatives) peuvent obtenir une aide du Fonds de solidarité logement.

Mise en œuvre pour le gaz et l'électricité

Les centres EDF GDF Services, en cas de non-paiement des factures et de relance infructueuse, maintiennent l'alimentation en gaz et proposent le service « maintien d'énergie électricité » pour la durée nécessaire à l'intervention des organismes sociaux.

Cet accès à l'énergie électrique, limité en puissance à 3 000 watts, peut s'accompagner de conseils en matière de maîtrise de l'énergie.

Il est prévu, par ailleurs :

- la non-coupeure après 12 heures, ni les vendredis, samedis, dimanches, veilles et jours de fêtes ;

- le rétablissement dans la journée en cas de règlement avant 15 heures.

Ce dispositif fait l'objet de mises en œuvre adaptées à l'échelon départemental (conventions pauvreté-précarité) et est en général géré par la DDASS.

Des actions spécifiques ont été également mises en place par EDF/GDF :

- médiations entre les agences et les clients en difficulté (chaque agence a un correspondant solidarité énergie) ;

- un numéro vert pour les clients en difficulté 0800 65 03 09.

► Instance de décision : le Fonds impayé énergie

Dans chaque département est créée une Commission solidarité énergie qui regroupe les différents partenaires : État-EDF auxquels s'associent souvent les Conseils généraux, CCAS, CAF, Secours catholique...

Leur rôle est d'examiner les dossiers individuels des personnes ou familles en situation de précarité et d'attribuer des aides financières. Le fonctionnement des Commissions solidarité énergie est bien souvent assuré par la DDASS.

Mise en œuvre pour l'eau

(Charte solidarité eau / 6.11.96)

La charte s'organise autour de trois axes :

- le maintien de l'eau pour les personnes défavorisées ;

- la prise en charge financière de tout ou partie de leurs factures d'eau, lorsqu'elles ne peuvent s'en acquitter temporairement ;

- les actions d'information et de pédagogie pour un bon usage de l'eau.

La fourniture de l'eau doit être maintenue pendant l'étude du dossier en cas d'impayés (au maximum trois mois à partir de l'envoi de la dernière lettre avant coupeure). Au stade de l'avis de coupeure, le distributeur d'eau informe l'abonné qu'il peut s'adresser au CCAS, aux organismes sociaux et aux associations, dans un délai de 72 heures.

Lorsqu'un échelonnement des paiements est déterminé, le service est maintenu.

Aucune coupeure d'eau n'est effectuée après 12 heures, ni les vendredis, samedis, dimanches, jours de fête et veilles de jours de fête.

En outre, aucune coupeure n'est effectuée lorsqu'il s'agit d'une famille ayant des nourrissons ou des personnes âgées dépendantes à son domicile.

Après règlement, le rétablissement se fait au plus tard le lendemain.

► Instance de décision : la Commission solidarité eau

Dans chaque département est créée une Commission solidarité eau dont le rôle est :

- d'une part de préciser avec les régies communales ou intercommunales, qui souhaitent s'associer au fonds, les entreprises délégataires, les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale et les associations caritatives, les conditions d'application de la charte nationale et de pédagogie pour un bon usage de l'eau ;

- d'autre part, d'examiner les dossiers individuels des personnes ou familles en situation de pauvreté ou de précarité, qui sont abonnées directement aux services publics de l'eau et de l'assainissement et dont la situation a été signalée par un centre communal ou intercommunal d'action sociale, une association agréée ou un travailleur social.

Sur la base de cet examen individuel des dossiers, la commission décide du montant de l'aide accordée.

► Fonctionnement de la commission et financement de la commission

La « Commission solidarité eau », après examen du dossier individuel, décide, le cas échéant, d'une prise en charge partielle ou totale de la facture d'eau.

En règle générale, dans un souci de responsabilisation, les personnes doivent s'acquitter du paiement d'une partie de leur facture d'eau.

Chaque distributeur d'eau désigne un correspondant « solidarité eau » au niveau local. Il est, sur le terrain, l'interlocuteur des personnes et des familles visées par la charte pour étudier avec elles et en concertation avec l'ensemble des partenaires locaux (services sociaux, associations, etc.) les solutions les mieux adaptées à leurs difficultés.

En matière d'information, en plus des dispositions prises par les distributeurs d'eau pour l'ensemble de leurs abonnés (mensualisation du paiement des factures notamment), des actions spécifiques peuvent prendre les formes suivantes : information en vue de maîtriser les consommations d'eau et de lutter contre le gaspillage (détection des fuites d'eau), échéanciers de paiement, etc.

Cette charte devrait s'appliquer jusqu'au 31 décembre 1999.

Un nouveau dispositif vient d'être mis en place pour les services téléphoniques.

Décret n°99-162 du 8 mars 1999 relatif au service universel des télécommunications et modifiant les articles R 20-34 et R 20-40 du Code des postes et télécommunications et l'article R 251-28 du Code de la sécurité sociale.

Le recours à la Commission de surendettement

- Articles L. 333.1 et suivants du Code de la consommation
- Décret du 1^{er} février 1999

Lorsqu'il existe d'autres dettes en plus du loyer, la Commission de surendettement peut être sollicitée. Une coordination entre le FSL, la SDAPL et la Commission de surendettement est nécessaire ; elle peut prendre des formes différentes : échanges d'informations, voire informations réciproques. Cette coordination peut être assurée par la Banque de France.

La Commission de surendettement a pour mission de traiter la situation de surendettement des personnes physiques, caractérisée par l'impossibilité manifeste pour le débiteur de bonne foi de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir.

◆ Bénéficiaires

Les bénéficiaires de la procédure sont donc :

- les personnes physiques,
- en situation de surendettement,
- débiteurs de bonne foi ;
- en revanche, sont exclus de la procédure :
- les agriculteurs,
- les commerçants,
- les artisans de droit ou de fait, qui sont régis par une autre réglementation.

Saisine de la commission

La saisine de la commission se fait à l'initiative du débiteur, au siège de la Banque de France dans le département.

Un formulaire est à remplir, des documents sont à fournir (fiche familiale d'état civil, bulletins de salaire ou d'ASSEDIC, relevés de comptes bancaires ou postaux, dernier avis d'imposition...). Dès lors qu'un chiffre est apposé, il doit faire l'objet d'un justificatif : quittance loyer, facture EDF...

La déclaration doit être sincère et ne rien omettre : différentes ressources régulières ou non, totalité des prêts et des dettes, ensemble du patrimoine (immobilier, véhicule...).

Le dépôt du dossier ne modifie pas la situation de l'endetté qui doit continuer à payer ses dettes en fonction de ses possibilités.

► Examen de la recevabilité

L'état de surendettement ne s'apprécie qu'en considération des seules dettes non professionnelles, mais l'existence de dettes professionnelles ne suffit pas à écarter l'application des procédures prévues par la loi et dans un second temps, elles seront prises en compte pour apurer totalement la situation de l'intéressé.

La faiblesse des ressources du débiteur ne peut en aucun cas justifier un rejet du dossier soumis à l'examen de la commission au motif que cela interdirait a priori l'élaboration d'un plan de règlement.

Le dossier complet est présenté à la commission qui décide de sa recevabilité.

- le dossier est recevable : l'intéressé et ses créanciers sont préve-

nus. Un délai de 15 jours est laissé aux créanciers pour exercer un recours auprès du juge. Puis le dossier passe en phase de négociation ;

- le dossier est jugé irrecevable : le demandeur peut exercer un recours dans un délai de 15 jours auprès du secrétariat de la commission qui transmet au juge de l'exécution qui statue.

► Suspension des poursuites

Les poursuites contre le débiteur ne sont pas suspendues automatiquement par la saisine de la commission.

En revanche, la commission ou, en cas d'urgence, son président ainsi que le représentant local de la Banque de France ou le débiteur lui-même peuvent saisir le juge de l'exécution pour qu'il ordonne la suspension des poursuites portant sur des dettes autres qu'alimentaires.

Si la situation du débiteur l'exige, le juge prononce la suspension, celle-ci est acquise pour la durée de la procédure devant la commission, sans pouvoir excéder un an.

En matière locative, ces mesures de suspension ne s'appliquent qu'aux procédures visant à recouvrer la dette de loyers (saisie attribution sur compte bancaire ou salaires par exemple).

Elles ne peuvent suspendre l'exécution elle-même.

Détermination de l'état de surendettement

◆ *Après avoir jugé le dossier recevable, la commission doit fixer précisément l'état de surendettement du débiteur.*

Pour ce faire, le débiteur déclare les éléments actifs et passifs de son patrimoine à la commission qui en informe les créanciers. Désormais ceux-ci disposent d'un délai de 30 jours pour fournir en cas de désaccord sur cet état les justificatifs de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

À défaut d'informations communiquées par les créanciers à la commission, la créance est prise en compte au vu des seules déclarations du débiteur.

À l'occasion de la contestation, les créanciers doivent indiquer si les créances sont garanties par une caution et préciser si elle a été mise en cause.

À sa demande, le débiteur est entendu par la commission.

La commission peut également entendre toute personne dont l'audition lui paraît utile, sous réserve que celle-ci intervienne gratuitement.

◆ Saisine du juge de l'exécution pour vérification des créances

La commission a la faculté de saisir le juge de l'exécution d'une demande de vérification de la validité des créances et du montant des sommes réclamées, en cas de difficultés.

Elle est dorénavant tenue de saisir le juge de l'exécution d'une demande de vérification lorsque le débiteur conteste l'état du passif qui lui est adressé par la commission et à la condition que :

- la contestation du débiteur intervienne dans un délai de vingt jours ;
- le débiteur précise les éléments

du passif contestés ainsi que les motifs qui justifient sa demande.

Au terme du délai de vingt jours, le débiteur ne peut plus former de demande.

► Ressources minimales restant au ménage : le reste à vivre

Le reste à vivre était déjà intégré dans l'élaboration des plans de redressement ou dans les recommandations par les commissions ; cependant la grande disparité d'approche des commissions se traduisait pour les débiteurs par des inégalités de situation.

Désormais la loi prévoit une harmonisation de la définition du reste à vivre et instaure un double plancher :

- Le montant maximal des remboursements résultant de la mise en place du plan conventionnel ou des mesures recommandées par la commission est fixé dans des conditions fixées par décret, par référence au dispositif de la saisie sur salaires (Code du travail : L. 145-2)

- En tout état de cause, le ménage doit disposer d'une part de ressources minimales nécessaires aux dépenses courantes. Cette part des ressources ne peut être inférieure au montant du revenu minimum d'insertion. Elle doit être indiquée dans le plan conventionnel de redressement ou dans les recommandations.

Ce double plancher s'applique aussi bien aux plans de traitement déterminés à l'amiable qu'à ceux résultant de recommandations de la commission ou d'une décision judiciaire.

Les différentes phases

► Phase amiable : élaboration d'un plan conventionnel de redressement

Cette étape consiste à trouver un accord entre les créanciers et le débiteur pour aboutir à un réaménagement des dettes. Cette démarche suppose un effort de chaque partie et peut s'achever de deux façons :

- par un accord : un plan conventionnel de redressement est conclu. Il devra être respecté scrupuleusement par son bénéficiaire ;
- par un constat de non-accord : le débiteur peut à nouveau saisir la commission dans un délai de 15 jours, qui recommande des mesures.

► Échec de la phase amiable : phase de recommandations de la commission

Lorsque la commission constate qu'il lui est impossible de recueillir l'accord des intéressés sur un plan conventionnel, elle le notifie au débiteur qui peut la saisir pour lui demander d'élaborer des recommandations auxquelles le juge pourra conférer force exécutoire par ordonnance.

Les mesures que peut recommander la commission sont les suivantes :

- ◆ Rééchelonnement de la dette
- La commission peut toujours recommander le rééchelonnement, y compris en différant, le cas échéant, le paiement d'une partie des dettes.

Désormais, le délai de rééchelonnement maximal des dettes est porté de 8 ans (ou, au-delà, à la moitié de la durée de remboursement restant à courir).

◆ Réduction du taux d'intérêt

Le taux d'intérêt applicable à tous les plans de redressement, quelle que soit leur durée, est limité au taux légal (l'actuel taux légal est fixé à 3,36 % : décret du 2.2.98).

◆ Effacement des dettes immobilières

Dans le cadre des recommandations et en cas de vente forcée du logement, la commission peut proposer la réduction du capital restant dû après imputation du prix de vente sur le capital restant dû.

◆ Moratoire et effacement des dettes en cas d'insolvabilité du débiteur

Après échec de la tentative de conciliation et en cas d'insolvabilité du débiteur caractérisée par l'absence de ressources et de biens saisissables, la commission peut recommander un moratoire de dettes, pour une durée maximale de trois ans.

Le moratoire ne peut pas concerner les créances fiscales ou alimentaires. Il n'annule pas la dette mais il en reporte l'exécution.

À l'issue du moratoire de trois ans, deux solutions sont possibles :

- si la situation du débiteur s'est améliorée, la procédure reprend au stade de la phase de recommandation et la Commission de surendettement peut alors recommander les mesures entrant dans le dispositif habituel ;
- si la situation d'insolvabilité du débiteur est toujours aussi grave, la Commission de surendettement peut alors recommander l'abandon partiel ou total des créances autres que fiscales et alimentaires. Cette solution est préconisée par une proposition spéciale et motivée. Aucun nouvel effacement ne peut intervenir dans une période de huit ans pour les dettes similaires à celles qui ont donné lieu à un effacement. Le débiteur qui bénéficie d'un effacement de dettes dispose à nouveau du droit d'émettre des chèques le cas échéant.

◆ Sort des dettes fiscales

Les dettes fiscales ne peuvent faire l'objet de remises totales ou partielles que dans les conditions

visées par le livre des procédures fiscales, c'est-à-dire lorsque le contribuable est dans l'impossibilité de payer par suite de gêne ou d'indigence (livre des procédures fiscales, art. 247). Le livre des procédures fiscales est cependant modifié.

L'administration saisie d'une demande de remise de dettes présentée par une personne surendettée devra intégrer aux éléments qui fondent sa décision les recommandations de la commission ou les mesures prises par le juge.

◆ Exécution des recommandations de la commission

Dans un délai 15 jours après avoir rendu son avis, la commission transmet au juge de l'exécution, par lettre simple signée par son président, les mesures qu'elle recommande afin qu'il leur soit conféré force exécutoire.

▶ Phase judiciaire

◆ Exécution des mesures recommandées par la commission en l'absence de contestation

À défaut de contestation formée dans un délai de 15 jours, le juge se prononce par ordonnance et rend exécutoires les recommandations.

Le juge de l'exécution vérifie, au vu des pièces transmises par la commission, que les recommandations sont conformes aux dispositions de la loi et ont été formulées dans le respect de la procédure. Il ne peut ni les compléter ni les modifier.

◆ Pouvoirs du juge en cas de contestation des recommandations de la commission

En cas de contestation, par les créanciers ou le débiteur, soit des recommandations, soit du moratoire, soit des mesures d'effacement ou de réduction des dettes, le juge vérifie non seulement la régularité, mais aussi le bien-fondé des mesures. Il peut y faire droit ou les rejeter.

Dans ce dernier cas la commission est ressaisie et doit formuler de nouvelles recommandations. Le

juge retrouve alors la plénitude de son pouvoir d'appréciation dans la limite des possibilités offertes par la loi et de l'existence du « reste à vivre ».

En fonction de ces éléments, il peut alors décider des mesures entrant dans le champ des recommandations (rééchelonnement, réduction du taux d'intérêt, moratoire ou effacement de la dette).

La part des ressources nécessaires aux dépenses courantes du ménage est mentionnée dans la décision du juge.

▶ Inscription au fichier des incidents caractérisés de paiement

En cas de plan conventionnel, de mesures homologuées ou ordonnées par le juge, la famille est automatiquement inscrite au Fichier national des incidents caractérisés de paiement (FICP) pour une durée maximum de 8 ans.

▶ Déroulement du plan

Dès la signature du plan ou l'adoption des mesures de redressement par le juge, le débiteur doit :

- alimenter régulièrement son compte bancaire pour éviter tout incident de paiement qui entraîne des frais et peut faire perdre le bénéfice du plan ;
- respecter scrupuleusement le plan et faire des efforts pour retrouver un équilibre budgétaire ;
- ne pas aggraver son endettement par de nouvelles dettes, ne pas souscrire de nouveaux crédits ni bénéficier d'un découvert bancaire ;
- informer ses créanciers de tout changement de situation (adresse, banque, situation professionnelle, familiale...).

Au cours du plan, le débiteur peut régler par anticipation l'intégralité des dettes y figurant, réduire la durée de remboursement en remboursant des mensualités plus importantes ou renégocier le plan en cas de perte significative des revenus.

Le rôle des travailleurs sociaux

La question du logement, et notamment le traitement des impayés, fait partie intégrante des missions des professionnels du travail social (assistants sociaux - conseillers en économie sociale et familiale). Les services sociaux seront dorénavant saisis avant l'assignation des locataires pour mener les enquêtes sociales et solliciter, si besoin est, les aides susceptibles d'être accordées. Cependant les modes d'intervention de ces travailleurs sociaux recouvrent des contenus et des objectifs différents, selon le champ de compétences des institutions auxquelles ils sont rattachés.

Le service social polyvalent de secteur

◆ La responsabilité du service

Le Conseil général (Direction départementale de l'action sociale)

◆ L'organisation territoriale

La circonscription d'action sociale

◆ Les missions

Le service social polyvalent de secteur, qui se caractérise par un travail de proximité auprès de l'ensemble de la population résidant sur le territoire de la circonscription d'action sociale, exerce une fonction de premier accueil, d'orientation, voire de traitement direct de la demande de l'usager et son accompagnement.

Les professionnels concernés, secrétaires sociales, assistants sociaux ou conseillers en économie sociale et familiale, reçoivent les usagers, élaborent un premier

diagnostic, fournissent aux ménages les informations nécessaires et proposent parfois un accompagnement social pour les aider à résoudre les difficultés qu'ils rencontrent.

Selon la nature du mandat confié au travailleur social, celui-ci peut orienter le ménage vers des services de travail social « spécialisés » relevant de la responsabilité d'autres institutions, ou prendre en charge directement la demande.

Ainsi, dans certains départements, les travailleurs sociaux polyvalents peuvent être en charge de l'instruction des dossiers FSL concernant l'accès ou le maintien dans le logement, lié à un problème d'impayés de loyer. Dans d'autres départements, la mission des professionnels s'étend à l'élaboration d'un plan d'apurement des impayés, voire à l'élaboration d'un projet global d'intervention sociale qui peut se traduire par un soutien du ménage dans les démarches administratives, l'explicitation des procédures (accès aux aides - procédure d'expulsion), une aide éducative budgétaire...

Le travailleur social « polyvalent » a également une mission de coordination des interventions auprès d'un ménage donné. Il est aussi souvent le référent des bénéficiaires du RMI pour leur contrat d'insertion, dans lequel peut être inclus un volet logement.

Dans d'autres départements, lorsque la procédure d'expulsion est enclenchée, les travailleurs sociaux polyvalents de secteurs établissent des rapports permettant au juge de disposer d'éléments d'information sur la situation du ménage concerné, afin d'éclairer sa décision. Ce type de collaboration vise à faire en sorte que le locataire ait les moyens

d'être entendu et que le juge dispose d'une information contradictoire au regard du point de vue du bailleur. Cette pratique n'est toutefois pas automatique, la transmission du rapport au juge relève de la responsabilité du ménage. Ils sont également sollicités pour élaborer un rapport social lors de la demande de concours de la force publique au préfet.

De l'apparition de l'impayé de loyer à la phase finale et extrême de la procédure d'expulsion, les travailleurs sociaux polyvalents sont potentiellement et en permanence impliqués dans l'évolution de la situation des personnes et des ménages concernés. Ils participent, par un travail de médiation, à la mobilisation des dispositifs de relogement ou d'hébergement, dès que l'expulsion est prononcée, et/ou sont chargés.

Les services de travail social des caisses d'allocations familiales

◆ La responsabilité du service

La caisse d'allocations familiales - service de l'action sociale.

◆ Organisation territoriale

Le département en totalité ou partiellement. Cependant, les professionnels exercent souvent leurs missions sur des territoires, déterminés en fonction de l'importance du nombre de familles allocataires y résidant.

◆ Le public

Familles allocataires.

◆ Les missions

Les assistants sociaux et les conseillers en économie sociale familiale exercent des missions similaires à celles des travailleurs sociaux polyvalents de secteur, dès lors que l'accompagnement social dans le domaine du logement constitue un axe d'intervention de la politique d'action sociale de la CAF concernée.

Compte tenu de la mission des caisses en matière de maintien des droits et de gestion des dossiers d'aide au logement, un certain nombre d'organismes ont mis en place, pour les ménages bénéficiant de l'allocation de logement, une organisation permettant d'optimiser le traitement des impayés de loyers, dans le cadre de procédures conjointes associant le service qui liquide et verse les prestations de logement et le service de travail social.

Dès le repérage de l'impayé de loyer pour un ménage, le service des prestations le signale au service de travail social. Ce dernier a pour objectif d'établir un plan d'apurement réaliste, c'est-à-dire adapté aux capacités et aux moyens financiers de l'allocataire, et, s'il y a lieu, d'ouvrir ou de régulariser l'ensemble des droits aux prestations après un examen complet de la situation. Les travailleurs sociaux exercent un rôle de médiation entre l'allocataire, le bailleur, le service de prestations, voire un rôle d'orientation vers le service social polyvalent de secteur, ou vers le Fonds de solidarité pour le logement, dont certaines caisses d'allocations familiales assurent par ailleurs l'instruction, le secrétariat et la gestion des dossiers.

Les personnels sociaux des organismes d'HLM

Ces dernières années, les bailleurs sociaux ont mobilisé ou

formé des personnels pour mener une action sociale auprès de leurs locataires. Cependant, l'objectif et les modalités de cette action sont très variables d'un bailleur à l'autre, ce qui se traduit par la mise en œuvre d'une gestion sociale plus ou moins développée.

◆ La responsabilité

L'organisme HLM (office - OPAC, société d'économie mixte - société anonyme - société coopérative).

◆ L'implantation territoriale

Le siège social de l'organisme, avec des antennes délocalisées selon l'importance du parc de logements.

◆ Le public

Les locataires, voire les sous-locataires.

◆ Les missions

Celles-ci dépendent de la politique de suivi, de gestion des impayés et de contentieux mise en œuvre par les organismes concernés.

Ainsi, dans certains organismes le conseiller social (dont généralement la formation est celle de conseiller en économie sociale et familiale) intervient dans la démarche administrative de précontentieux liée à un incident de paiement qui se traduit par un courrier de relance ou une lettre de mise en demeure. Il prend un contact direct avec le locataire afin de permettre le règlement de la situation le plus en amont possible.

Selon la politique de l'organisme, la mission du conseiller social peut se limiter à ce contact et un échange avec le ménage, ou il peut être chargé de développer une intervention d'une plus grande envergure. Dans ce cas de figure, le conseiller social procède à une évaluation des difficultés de paiement, et en fonction des capacités financières du ménage peut proposer un plan d'apurement, transmettre le dossier à un travailleur social de secteur, prendre contact avec l'organisme gestionnaire des aides au logement pour un examen approfondi de la situation, ou encore orienter le dossier vers le Fonds de solidarité pour le logement. Il joue alors

un rôle d'orientation, de médiation entre le ménage, le bailleur, les services sociaux, les institutions et services concernés (service chargé du recouvrement des loyers par exemple...).

Les associations spécialisées dans le domaine du logement

Les associations spécialisées dans le domaine du logement tendent à développer des permanences d'accueil donnant, après un diagnostic rapide, des informations simples permettant aux ménages concernés de comprendre et de mesurer les conséquences d'un impayé, d'une procédure d'expulsion. Enfin elles les orientent vers les acteurs sociaux susceptibles de les aider à trouver une solution au regard de leur situation.

Ce travail s'apparente souvent à un rôle de conseil personnalisé afin d'aider les ménages à s'impliquer directement et à négocier avec les différents interlocuteurs concernés (bailleurs...).

Dans certains cas, les associations concernées peuvent exercer un rôle de médiation et d'interface entre le ménage et l'ensemble des intervenants impliqués dans la procédure d'expulsion : bailleur, huissier, services de police... Elles peuvent également contribuer à la recherche de solutions : orientation pour bénéficier des aides financières du FSL, contribution à la clarification des situations administratives complexes, voire aide au logement quand cela s'avère nécessaire ou inéluctable, selon différentes formules (location, sous-location, ALT...).

Pour certaines de ces missions, les associations doivent être agréées par le préfet.

L'huissier de justice

Obligation et droit

◆ Obligation de prêter leur concours

L'huissier ne peut refuser de rédiger ou procéder à un acte relevant de son activité.

En matière d'exécution des titres exécutoires, il peut refuser d'agir après en avoir référé aux juges de l'exécution lorsque les frais paraissent manifestement susceptibles de dépasser le montant de la créance réclamée.

◆ Droit d'entrée dans les lieux dans le cadre des procédures d'expulsion

L'absence du locataire ou son refus empêche l'huissier de justice d'entrer dans les lieux pour procéder à l'expulsion, mais il peut entrer dans les lieux pour faire un inventaire des meubles aux fins de saisir, assisté du maire, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire, d'une autorité de police ou de gendarmerie requis pour assister au déroulement des opérations, ou, à défaut, deux témoins majeurs qui ne sont ni au service du créancier ni à son service.

En cas d'abandon manifeste, l'huissier peut entrer dans les lieux accompagné des personnes indiquées ci-dessus. Il constate que la personne dont l'expulsion a été ordonnée et les occupants libérés les locaux après le commandement de libérer les locaux.

Les actes d'huissier de justice

Le but de la délivrance des actes par un huissier est de donner tout moyen aux parties d'avoir connaissance des actes accomplis et des procédures qui sont intentées.

◆ Le nombre d'actes

Les huissiers doivent établir leurs actes en double original, et en autant de copies qu'il y a de parties intéressées. Les diverses mentions portées sur l'original, conservé par l'huissier, doivent être reproduites sur le second original, à peine de nullité.

◆ Les mentions des actes d'huissiers

◆ Indication de la date
Condition essentielle, elle est prévue à peine de nullité, car elle fixe le point de départ des délais, le jour où commencent à courir les intérêts de retard, le jour de l'interruption de la prescription.

◆ Désignation du requérant
- Pour les personnes physiques, il faut indiquer les nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance.
- Pour les personnes morales, la forme, dénomination, siège social, et l'organe qui représente légalement la personne morale.

◆ Désignation de l'huissier de justice
Ses nom, prénoms, demeure et signature.

◆ Désignation du destinataire
Ses nom, domicile et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

◆ Divers
Doivent être indiqués le coût de l'acte, porté article par article, et sans abréviations, les mentions s'il y a ou pas des pièces annexes, et bien entendu toutes les mentions, rendues obligatoires par d'autres textes, relatives à chaque acte en particulier.

La signification des actes

La date de la signification est celle du jour où elle est faite à personne, à domicile, à résidence, au parquet, ou celle de l'établissement d'un procès-verbal.

► La signification à personne

◆ La signification doit impérativement être faite à personne.

L'huissier de justice doit donc faire toutes les diligences nécessaires pour que l'acte puisse être délivré à personne : il doit mentionner sur l'original tous les problèmes rencontrés pour la signification à personne, toutes les recherches qu'il a effectuées. Il ne peut se satisfaire de cocher des mentions pré-imprimées.

◆ Modalités de réalisation de la signification à personne physique

◆ La personne destinataire, présente sur les lieux de la signification, ne peut refuser l'acte donné par l'huissier : la signification est réalisée. La remise de l'acte peut se faire sous pli ouvert ou fermé, sans intervention verbale de l'huissier (lecture, commentaire...).

◆ Le lieu de la remise est soit le domicile, soit le lieu de travail, soit le domicile élu, soit tout autre lieu. L'huissier de justice, lorsque la signification est faite au domicile, n'a pas à vérifier la réalité des dires de la personne qui se prétend destinataire. Sa responsabilité est dérogée par la mention : « ainsi déclaré ».

Si la signification est faite hors du domicile, l'huissier doit s'assurer de la réalité des dires des personnes auxquelles il s'adresse, et s'assurer qu'il remet l'acte au destinataire.

La date de la signification est celle du jour de la remise de l'acte à personne.

• **La signification**, sauf pour les jugements, est valablement faite lorsqu'elle est réalisée au domicile élu du destinataire, par exemple chez son avocat. Cette règle ne joue que lorsque l'élection de domicile est valable.

• **Cas particuliers**. Quand il existe un régime de tutelle, la signification est faite au tuteur. S'il y a curatelle, toute signification à un majeur en curatelle doit aussi être faite au curateur.

► La signification à domicile ou à résidence

◆ Conditions

Lorsque l'huissier a procédé à toutes les recherches nécessaires pour une signification à personne, mais n'a pas pu l'effectuer car le destinataire, bien qu'ayant un domicile connu, était absent, il utilise la signification à domicile ou à résidence.

L'huissier remet l'acte à une personne qui a accepté de le recevoir : il s'agit de toute personne présente au domicile (parent, allié, ami...) ; à défaut le gardien de l'immeuble et en dernier lieu, tout voisin.

◆ Formalités

La personne présente au domicile doit avoir suffisamment de discernement pour accepter l'acte, et ne doit pas être l'expéditeur de l'acte.

Par ailleurs, elle doit accepter le pli, déclarer ses nom, prénoms et qualité, mais n'a ni à signer, ni à fournir une attestation. L'huissier mentionne « ainsi déclaré ». Il laisse au domicile du destinataire un avis de passage, daté, l'avertissant de la remise de la copie.

Si personne n'a pris l'acte au domicile du destinataire, les formalités sont les mêmes pour la remise au gardien d'immeuble ou au voisin. La date à retenir pour la signification est celle de l'avis de passage.

► La signification en mairie

En cas d'impossibilité de signification à personne ou à domicile, et lorsqu'il est établi que le destinataire réside bien à l'adresse indiquée, la copie de l'acte doit être remise à la mairie du domicile ou de la résidence, le jour même de la présentation de l'acte au domicile, ou le jour de la réouverture de la mairie au public.

L'huissier laisse au domicile un avis de passage indiquant le lieu où l'acte peut être retiré, et envoie par lettre simple copie de l'acte. L'acte est gardé trois mois en mairie.

La date à retenir pour la signification est celle de l'avis de passage.

► La signification par établissement par un procès-verbal

Lorsque le destinataire n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail, que l'huissier de justice n'a pas pu trouver le destinataire, il dresse un procès-verbal, indiquant les diligences accomplies pour le trouver. Copies de ces documents sont envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception, à la dernière adresse connue.

► La signification au parquet

Cette signification a un domaine limité, car elle ne concerne que des destinataires résidant à l'étranger ou dans les départements d'outre-mer.

Qui paie les actes d'huissier de justice ?

En principe, les frais d'huissier engagés dans le cadre d'une procédure judiciaire entrent dans les dépens et sont mis à la charge de celui qui perd son procès.

Les frais d'exécution de la décision de justice (saisies, expulsion) sont à la charge du débiteur. Il en est de même, en dehors de toute procédure judiciaire, pour les actes prescrits par la loi comme le commandement de payer visant la clause résolutoire dans le cadre de l'article 24 de la loi du 6.7.89.

En revanche, les actes qui pourraient être considérés comme manifestement inutiles ou qui sont effectués sans titre exécutoire et sans être prescrits par la loi, comme la sommation de payer, restent à la charge du créancier.

Principes

► Pouvoirs du juge

◆◆ Suspendre la résiliation du bail

Désormais, le juge peut accorder même d'office des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à 2 ans, au locataire en situation de régler sa dette locative. Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités de paiement fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

◆◆ Résilier le contrat

Le juge peut également résilier le bail et ordonner l'expulsion assortie ou non de délai de grâce par partir (3 mois à 3 ans : CCH art. L. 613-1 et L. 613-2 non modifiés). La décision d'expulsion ou la décision sur une demande de délai avant le commandement de libérer les locaux peut être transmise par le juge au préfet afin qu'un relogement soit prévu dans le cadre du PDALD.

Dans l'hypothèse où il est saisi en vue de prononcer la résiliation du contrat pour manquement du locataire à ses obligations, le juge apprécie de façon souveraine la

gravité du manquement justifiant la résiliation du contrat.

Enfin, lorsque le contrat prend fin de par la volonté du bailleur, donnant congé au locataire, le juge va contrôler a posteriori que les conditions de forme du congé, telles que prévues par la loi ou par le contrat, ont été respectées. Si c'est le cas, il devra constater le congé valable.

◆◆ Limites des pouvoirs du juge

Un juge ne peut statuer que dans la limite de sa compétence. S'il se déclare incompétent, il désigne la juridiction compétente.

► Exécution des jugements d'expulsion

Pour qu'une décision de justice donne lieu à exécution forcée, il faut :

– qu'elle ait été valablement signifiée,

– qu'elle ne puisse plus faire l'objet d'un recours suspensif d'exécution.

Lorsque la décision rendue n'est pas ou n'est plus susceptible d'appel, elle est passée en force de chose jugée et son exécution s'impose en principe malgré un éventuel recours en Cassation.

L'exécution provisoire permet néanmoins de faire exécuter immédiatement une décision de justice sans attendre l'expiration du délai pour faire appel ou la fin d'une éventuelle procédure d'appel qui suspend normalement les effets du jugement.

L'exécution provisoire est de

Le rôle du juge

- Nouveau Code de procédure civile
- Loi du 6.7.89 : art. 24 modifié
- Loi du 29.7.98 : art. 114 et 117

plein droit pour les ordonnances de référé et les décisions du juge de l'exécution,

Dans les autres cas, le juge peut ordonner de lui-même l'exécution provisoire (en matière d'expulsion, l'exécution provisoire est fréquente).

► Compétence des différents tribunaux susceptibles d'intervenir en matière d'expulsion

◆◆ Tribunal d'instance

◆ Juge d'instance

Il est le juge compétent en matière locative. Il est saisi de toute demande pour constater la fin d'un contrat de location, le jeu d'une clause résolutoire, et par suite ordonner l'expulsion.

◆ Juge des référés

Il est saisi pour obtenir une décision provisoire et rapide, lorsqu'il y a urgence et qu'il n'existe pas de contestation sur le fond du droit. Ainsi peut-il notamment :

– constater l'acquisition d'une clause résolutoire et prononcer l'expulsion,

– octroyer en ce cas des délais de paiement ou de relogement.

Il n'y a pas lieu à référé dès qu'apparaît une contestation sérieuse ; le demandeur doit alors saisir le juge d'instance ou de grande instance, pour que soit analysé le fond du droit.

Le juge des référés est le président du tribunal de grande instance, ou le juge du tribunal

d'instance dans la limite de ses compétences.

◆ Tribunal de grande instance

Lorsque l'occupation n'est fondée sur aucun droit ni titre ou lorsqu'elle est issue d'un contrat autre qu'un bail, le tribunal de grande instance est compétent pour ordonner l'expulsion.

Ainsi, un « squatter » ne peut être expulsé qu'en vertu d'une décision du tribunal de grande instance.

◆ Juge de l'exécution

Les fonctions du juge de l'exécution sont exercées par le président du tribunal de grande instance, qui peut les déléguer soit à un ou plusieurs juges du tribunal de grande instance, soit à un juge d'instance. En matière d'expulsion d'habitation principale, le juge de l'exécution est compétent après la délivrance du commandement d'avoir à libérer les locaux, il intervient lorsque apparaît une difficulté d'exécution d'un jugement.

Le juge de l'exécution peut aussi accorder des délais de grâce, délais de paiement ou délais pour quitter les lieux.

◆ Cour d'appel

L'appel est le recours contre une décision rendue en première instance. Les décisions rendues par le juge d'instance ou le tribunal de grande instance sont en principe susceptibles d'appel, sauf lorsque le montant du litige est inférieur à 25 000 F. En matière d'expulsion, cette limite ne joue pas : la demande étant indéterminée, l'appel est donc toujours possible. Les décisions du juge de l'exécution sont toujours susceptibles d'appel.

Le délai pour faire appel est en principe d'un mois en matière contentieuse ; il est de quinze jours pour les ordonnances de référé, et pour les décisions du juge de l'exécution.

Lorsque l'exécution provisoire a été ordonnée en première instance, ce qui est fréquent, elle ne peut être arrêtée, en cas d'appel, que par le premier président de la cour d'appel, et dans des cas précis :

- si elle est interdite par la loi,
- si elle risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives. Le premier président peut dans ce cas demander une garantie financière.

◆ Cour de cassation

Le litige change de registre ; le pourvoi en Cassation n'ouvre pas un troisième degré de juridiction. Il tend seulement à contester la conformité de la décision du juge du fond à la règle de droit.

Les faits ne sont pas jugés à nouveau. Le pourvoi en Cassation n'est pas suspensif.

Le préfet et les services de l'État sont investis d'une double mission :

- d'une part, un rôle essentiel dans la prévention des expulsions, en alertant les services sociaux et en déclenchant les aides ou en s'assurant du relogement ou de l'hébergement ;
- d'autre part, en sa qualité de représentant de l'État, le préfet est tenu d'assurer l'exécution des décisions de justice et peut voir sa responsabilité engagée en cas d'inexécution de la décision en raison, soit du refus opposé à une demande de concours de la force publique, soit d'un délai anormalement long entre la décision d'octroi du concours de la force publique et la libération effective des locaux.

Le préfet transmettra les informations dont il dispose au juge afin que celui-ci statue en toute connaissance de cause. Si le juge ordonne l'expulsion ou lorsqu'il octroie des délais pour partir, il peut envoyer une copie du jugement au préfet. Celui-ci doit alors prendre en compte le relogement de la personne dans le cadre du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées pour les ménages qui en relèvent.

Rôle préventif des services de l'État

Dès réception de l'assignation, le préfet doit saisir, si besoin est, les organismes dont dépendent les aides au logement (SDAPL ou CAF), le FSL ou les services sociaux compétents pour une demande d'enquête sociale.

Ainsi, les services de l'État vont devoir être en mesure de fournir des éléments au juge sur la situation sociale et financière des locataires assignés.

Le préfet a deux mois pour fournir ces éléments, délai qui doit lui permettre de :

- rassembler des informations sur la situation des familles,
- solliciter et mobiliser les aides

susceptibles de solvabiliser le locataire,

- établir, en tant que de besoin, un plan d'apurement,
- rechercher un logement adapté à la nouvelle situation, si une solution d'apurement apparaît impossible, compte tenu de la modification de la situation familiale et sociale.

Le préfet transmettra les informations dont il dispose au juge afin que celui-ci statue en toute connaissance de cause.

Si le juge ordonne l'expulsion ou lorsqu'il octroie des délais pour partir, il peut envoyer une copie du jugement au préfet. Celui-ci doit alors prendre en compte le relogement de la personne dans le cadre du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées pour les ménages qui en relèvent.

Enfin, lorsque l'expulsion a été prononcée, compte tenu du dispositif mis en place dans le cadre de la loi, la situation des ménages de bonne foi pour lesquels une solution d'aide financière ou de relogement est possible devrait avoir été réglée antérieurement.

On ne devrait avoir affaire à ce stade qu'à des locataires insolubles et de mauvaise foi, pour lesquels l'expulsion ne peut être évitée.

Dans les situations difficiles et complexes, il appartient au préfet au cas par cas d'apprécier les mesures à adopter en facilitant une solution d'hébergement pour éviter les situations de détresse.

Plus tôt ces solutions auront été trouvées, moins il y aura de demandes de concours de la force publique.

Le préfet

- CCH : art. L. 613-6

Octroi du concours de la force publique

Si le locataire est absent ou refuse de libérer les lieux, l'huissier ne peut expulser et doit requérir auprès du préfet le concours de la force publique.

L'expulsion ne peut être poursuivie qu'après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.

Lorsque la mesure porte sur un local affecté à l'habitation principale, un délai de deux mois s'impose en outre entre le commandement et la poursuite de l'exécution. L'huissier de justice est par ailleurs tenu d'informer le préfet du commandement. Le délai de deux mois peut être réduit ou supprimé, notamment dans le cas où les personnes sont entrées par voie de fait dans les locaux ou si l'expulsion est prononcée en cause de troubles de jouissance et qu'elle concerne un locataire HLM à qui un relogement avait été proposé.

Enfin, ce délai de deux mois peut être prolongé pour une durée n'excédant pas trois mois par le juge de l'exécution 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.

En tout état de cause, il ne peut y avoir d'expulsion pendant la période d'hiver (du 1^{er} novembre au 15 mars).

► Modalités de demande de concours de la force publique

La demande est présentée généralement par l'huissier de justice chargé de l'exécution. Si elle est déposée par le propriétaire lui-même ou par un avocat, elle ne peut être rejetée pour ce motif.

La réquisition de la force publique ne doit pas être adressée aux services de police ou de gendarmerie mais au préfet, ou au sous-préfet si ce dernier a reçu délégation de signature en la matière.

La demande doit être accompagnée :

- d'une copie du titre exécutoire ;
- de la justification qu'un commandement d'avoir à libérer les lieux a bien été délivré dans les conditions prévues par la loi.

► Délais pour rendre la décision

Deux mois.

► Décision de l'État

C'est l'autorité administrative responsable de l'ordre public et chargée de le faire respecter qui est seule qualifiée pour apprécier si l'exécution d'une décision de justice ordonnant l'expulsion justifie le concours de la force publique et pour décider en conséquence sa mise en œuvre.

L'autorité administrative n'est fondée à refuser le concours de la force publique qu'en raison de risques de troubles graves à l'ordre public.

► Refus du concours de la force publique

La décision de refus du concours de la force publique doit être motivée.

La motivation doit se référer à des données de droit et aux nécessités de l'ordre public en précisant en quoi l'exécution du jugement d'expulsion le troublerait.

Pour justifier le risque de trouble à l'ordre public que causerait l'expulsion, la décision de refus de concours de la force publique

peut s'appuyer sur des considérations sociales ou humanitaires relatives à la situation particulière des personnes concernées par l'expulsion.

► Responsabilité de l'État

L'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et autres titres exécutoires. Le refus de l'État de prêter son concours ouvre droit à réparation.

Le défaut d'exécution des décisions de justice est susceptible d'engager la responsabilité de l'État, fondant ainsi une demande d'indemnisation.

En principe, la responsabilité de l'État prend fin lorsque la décision judiciaire d'expulsion a été exécutée, c'est-à-dire lorsque l'occupant sans titre a libéré effectivement les lieux.

Toutefois, si le délai s'écoulant entre la date d'octroi du concours de la force publique et l'expulsion paraît anormalement long au juge administratif, ce dernier recherchera à qui en incombe la responsabilité.

Lexique des sigles

ADIL : association départementale pour l'information sur le logement

AL : allocation de logement

ALF : allocation de logement à caractère familial

ALS : allocation de logement à caractère social

APL : aide personnalisée au logement

ASLL : accompagnement social lié au logement

CAF : caisse d'allocations familiales

CCAS : centre communal d'action sociale

CCH : code de la construction et de l'habitation

CDH : conseil départemental de l'habitat

CLH : commission locale de l'habitat

CMSA : caisse de la mutualité sociale agricole

DDE : direction départementale de l'équipement

DDASS : direction départementale de l'action sociale et sanitaire

DRE : direction régionale de l'équipement

FNAIM : fédération nationale des agents immobiliers

FSL : fonds de solidarité pour le logement

HLM : habitation à loyer modéré

JEX : juge de l'exécution

OPAC : offices publics d'aménagements et de construction

OPHLM : office public d'HLM

PAP : prêt à l'accession à la propriété

PDALPD : plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

RMI : revenu minimum d'insertion

SACI : société anonyme de crédit immobilier

SAHLM : société anonyme d'HLM

SDAPL : section départementale des aides publiques au logement

SEM : société d'économie mixte

UNIOPSS : union nationale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux

UNPI : union nationale de la propriété immobilière

URIOPSS : union régionale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux

ZUS : zone urbaine sensible

Charte de prévention des expulsions Aide à l'élaboration

Traitement judiciaire des demandes d'expulsion
 Nombre de décisions acceptant les demandes formées au fond et en référé. Proportion de décisions prononcées contradictoirement. 1996.
 Source : ministère de la Justice - Direction des Affaires civiles et du Sceau - Cellule Etude

Département ou région judiciaire	FOND - REFÉRE		FOND		REFÉRE	
	Nombre de décisions	Proportion de décisions prononcées contradictoirement (%)	Nombre de décisions	Proportion de décisions prononcées contradictoirement (%)	Nombre de décisions	Proportion de décisions prononcées contradictoirement (%)
TOTAL (TOTAL DES DÉPART.)	21 007	42,73%	12 700	42,73%	8 307	42,73%
BOURGOGNE	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
BRETAGNE	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
FRANCE	21 007	42,73%	12 700	42,73%	8 307	42,73%
PARIS	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
PROVENCE	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
... (autres départements) ...	...	...	...	...	...	...

Département ou région judiciaire	FOND - REFÉRE		FOND		REFÉRE	
	Nombre de décisions	Proportion de décisions prononcées contradictoirement (%)	Nombre de décisions	Proportion de décisions prononcées contradictoirement (%)	Nombre de décisions	Proportion de décisions prononcées contradictoirement (%)
TOTAL (TOTAL DES DÉPART.)	21 007	42,73%	12 700	42,73%	8 307	42,73%
BOURGOGNE	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
BRETAGNE	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
FRANCE	21 007	42,73%	12 700	42,73%	8 307	42,73%
PARIS	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
PROVENCE	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
... (autres départements) ...	...	...	...	...	...	...

Traitement judiciaire des demandes d'expulsion
 Nombre de décisions acceptant les demandes formées au fond et en référé. Proportion de décisions prononcées contradictoirement. 1996.
 Source : ministère de la Justice - Direction des Affaires civiles et du Sceau - Cellule Etude

Département ou région judiciaire	FOND - REFÉRE		FOND		REFÉRE	
	Nombre de décisions	Proportion de décisions prononcées contradictoirement (%)	Nombre de décisions	Proportion de décisions prononcées contradictoirement (%)	Nombre de décisions	Proportion de décisions prononcées contradictoirement (%)
TOTAL (TOTAL DES DÉPART.)	21 007	42,73%	12 700	42,73%	8 307	42,73%
BOURGOGNE	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
BRETAGNE	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
FRANCE	21 007	42,73%	12 700	42,73%	8 307	42,73%
PARIS	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
PROVENCE	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
... (autres départements) ...	...	...	...	...	...	...

Département ou région judiciaire	FOND - REFÉRE		FOND		REFÉRE	
	Nombre de décisions	Proportion de décisions prononcées contradictoirement (%)	Nombre de décisions	Proportion de décisions prononcées contradictoirement (%)	Nombre de décisions	Proportion de décisions prononcées contradictoirement (%)
TOTAL (TOTAL DES DÉPART.)	21 007	42,73%	12 700	42,73%	8 307	42,73%
BOURGOGNE	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
BRETAGNE	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
FRANCE	21 007	42,73%	12 700	42,73%	8 307	42,73%
PARIS	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
PROVENCE	100	47,00%	50	47,00%	50	47,00%
... (autres départements) ...	...	...	...	...	...	...

Cette saisine doit respecter les règles actuelles relatives au délai de constitution de l'impayé au sens de l'article R.351-30 du Code de la construction et de l'habitation et R. 831-21 et D. 542-19 du Code de la sécurité sociale et en particulier doit mettre en évidence que le bailleur a pris les contacts utiles avec son locataire pour rechercher une solution amiable en vue du recouvrement de sa créance.

La SDAPL ou l'organisme payeur de l'allocation logement saisi par le bailleur a pour compétence de statuer sur le maintien ou la suspension de l'aide au logement. La SDAPL ou l'organisme payeur prend une première décision conservatoire de maintien de l'aide pour une période de trois mois durant laquelle il convient de mettre en place une solution amiable afin d'éviter la saisine du juge. L'aide ne peut être maintenue que pendant un délai destiné à mettre au point un plan d'apurement. Dès l'approbation du plan, l'aide est maintenue sans délai sous réserve d'une vérification régulière de la bonne exécution du plan par la SDAPL ou l'organisme payeur. La recherche de solutions peut consister en la conclusion d'un plan entre le bailleur et le locataire recourant si nécessaire à une mesure d'accompagnement ou à une aide financière, notamment par le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Dans les situations très difficiles où le paiement du loyer apparaît structurellement incompatible avec les ressources du ménage, la solution peut être un relogement en priorité dans le patrimoine du bailleur, et à défaut, dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALD) et des réservations préfectorales.

1.2 Le rôle du préfet dans la mise en œuvre de la démarche de prévention au cours de la procédure contentieuse (article 114 de la loi)

La nouvelle procédure instituée dans le délai séparant l'assignation tendant au constat de la résiliation du bail et l'examen de l'affaire par le juge est applicable aussi bien dans le parc social que dans le parc privé. Désormais, les assignations tendant au constat de la résiliation du bail sont, à peine d'irrecevabilité, transmises en copie par les huissiers de justice au préfet, à qui est imparté un rôle essentiel dans le processus de prévention des expulsions.

La période comprise entre votre saisine par l'huissier de justice et la date de l'audience doit être mise à profit pour rechercher les solutions les mieux adaptées aux situations à traiter.

Dès réception de l'assignation notifiée à la diligence de l'huissier de justice, vous veillerez à ce que les services sociaux compétents soient saisis d'une demande d'enquête sociale en urgence, visant à mettre en place, pour les ménages le nécessitant, les aides susceptibles d'être mobilisées et à informer le juge de la situation du ménage sur les causes de l'impayé. Cette saisine doit préciser la date à laquelle ces renseignements doivent vous être communiqués à fin de transmission au juge pour éclairer sa décision.

Il vous revient en fonction des réalités départementales d'arrêter le service social concerné dont vous aurez organisé les modalités de saisine en lien avec les autorités compétentes (Conseil général, maire, caisse d'allocations familiales ou caisse de mutualité sociale agricole, associations).

Il est important que le service social désigné propose un contact à ces personnes pour qu'elles puissent exposer leurs difficultés, en priorité celles bénéficiant d'aide personnalisée au logement ou d'allocation de logement.

En fonction du nombre de baux résiliés dans le département, vous pouvez proposer aux partenaires de l'État dans le cadre du PDALD, d'élargir à un ou plusieurs organismes ou associations agréés à cet effet la mission de diagnostic et de recherche de solutions pour les personnes concernées.

Après l'examen des droits en matière d'aides au logement, seront recherchées dans les cas d'impécuniosité et de bonne foi toutes les solutions adaptées : un apurement des dettes, la mise en place d'aides financières, la saisine du FSL en urgence, ainsi qu'éventuellement des mesures d'accompagnement social en particulier pour les personnes en difficulté au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

S'agissant des locataires du parc social bénéficiant d'une aide au logement, le délai de 2 mois entre l'assignation et l'audience doit être mis à profit par tous les partenaires pour mobiliser les aides qui n'ont pu l'être pendant la phase précontentieuse lors de l'instruction par la SDAPL ou par l'organisme payeur d'une des allocations de logement et éventuellement finir d'élaborer un plan d'apurement. Pour les personnes et familles résidant dans le parc privé ou pour celles non allocataires résidant dans le parc public, l'enquête sociale en l'absence d'autres informations liées à la phase précontentieuse, doit permettre l'examen de leur situation voire la saisine éventuelle du FSL.

L'augmentation significative des moyens du FSL en 1999, après une première majoration intervenue en 1998, doit permettre de faciliter l'élaboration de plans d'apurement et de financer les missions d'enquête sociale qui seraient confiées à des organismes ou des associations agréés.

Vous transmettez au juge les informations dont vous disposez, avant le terme du délai de 2 mois ouvert par l'assignation, afin que celui-ci puisse se prononcer en connaissance de l'ensemble des éléments de la procédure administrative et sociale, y compris les éléments recueillis par la SDAPL ou les organismes payeurs en ce qui concerne les locataires bénéficiaires d'aides au logement.

2 - LES NOUVEAUX POUVOIRS DU JUGE (articles 114 et 117 de la loi)

Alors que précédemment le juge ne pouvait accorder de délais de paiement ayant pour effet de suspendre la clause résolutoire que s'il était saisi d'une demande à cette fin formulée par le locataire dans les deux mois suivant le commandement de payer, il pourra désormais le faire à tout moment, et même d'office s'il estime que le locataire est en situation de régler sa dette locative.

Le juge saisi aura reçu les éléments transmis par le préfet qui lui permettront d'être éclairé et de se prononcer en connaissance de l'ensemble des éléments de la procédure administrative et sociale. Grâce à cet apport, il pourra, au vu de ces éléments, décider ou non de constater la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion ou d'accorder des délais.

Dans le cas où le juge maintient le bail et donne des délais pour un apurement de la dette, les aides au logement sont maintenues dans les conditions réglementaires.

Le nombre de dossiers qui auront pu être réglés en amont grâce au dispositif précontentieux devrait permettre de réduire le volume des affaires contentieuses relatives aux litiges portant sur les rapports locatifs.

Par ailleurs, le juge dispose désormais de la faculté d'informer le préfet de tous les jugements statuant sur les délais et l'expulsion, en vue de la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant dans le cadre du PDALD. Pour les personnes ou familles relevant de l'article 1^{er} de la loi du 31 mai 1990, ce relogement doit constituer un objectif prioritaire pour lequel les dispositions du plan, des chartes intercommunales d'attribution et les réservations préfectorales doivent être mobilisées.

3 - L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS DE JUSTICE

La mise en place d'un dispositif de prévention des expulsions faisant intervenir très activement la solidarité nationale doit tendre à ramener aux seuls cas de mauvaise foi les situations dans lesquelles le juge sera amené à ordonner l'expulsion et limiter d'autant les concours de force publique sollicités des préfets.

En permettant de dégager des solutions favorables aux deux parties, cette procédure concilie la mise en œuvre de l'objectif à valeur constitutionnelle du droit au logement et le respect du droit de propriété.

À cet égard, le juge qui accorde à l'occupant maintenu dans son logement des délais pour quitter les lieux fixe le montant de l'indemnité d'occupation due par l'occupant au propriétaire. De même, en cas de refus d'octroi du concours de la force publique pour libérer les lieux, les propriétaires sur leur demande sont indemnisés par la collectivité publique du préjudice qu'ils subissent.

Le Conseil constitutionnel, dans sa décision de juillet 1998, a souligné que l'octroi du concours de la force publique ne peut être subordonné à l'hébergement préalable des personnes expulsées. Néanmoins, il vous appartient d'être vigilants quant aux troubles à l'ordre public que peuvent faire naître des situations sociales mal traitées, et donc d'être attentifs aux situations difficiles en veillant à leur prise en compte tant dans les plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées et les plans d'hébergement d'urgence que dans l'accord départemental avec les organismes HLM, décliné dans les chartes intercommunales instituées par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

4 - AMÉLIORER LA COORDINATION DES PARTENAIRES CONCERNÉS PAR LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Les ménages de bonne foi menacés d'expulsion constituent un public prioritaire des PDALD. Afin d'identifier les ménages relevant de la solidarité nationale et de mobiliser toutes les aides permettant d'éviter le recours à l'expulsion, il importe d'associer, selon les modalités définies dans la Charte départementale de prévention des expulsions, l'ensemble des partenaires de ces plans, en premier lieu les départements, les communes ou groupements de communes mais également les organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement ou d'une

des allocations de logement, les bailleurs publics et privés, les commissions de surendettement, la Commission d'action sociale d'urgence (CASU) et les associations.

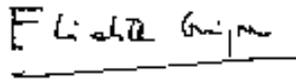
Dans la même optique, un travail de concertation est engagé entre le ministère du Logement et la Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF) sur les possibilités et les modalités de transmission d'informations concernant la situation sociale et financière des ménages menacés d'expulsion.

La mise en œuvre de l'ensemble des dispositions de prévention des expulsions passe donc également par l'élaboration, avec l'ensemble des partenaires concernés, de la **Charte départementale de prévention des expulsions** prévue par l'article 121 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 qui doit intervenir dans chaque département dans les meilleurs délais et au plus tard dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi.

L'objectif visé par le législateur est que, sur le terrain, l'ensemble des partenaires se mobilisent, en fonction des réalités locales, pour accroître leur efficacité et réduire très sensiblement le nombre des expulsions. Un document de synthèse sur les démarches existantes et les enseignements à en tirer pour l'élaboration de ces chartes sera mis à votre disposition par la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

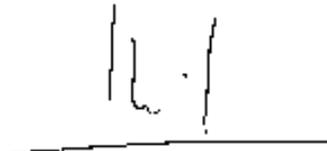
Le critère principal de réussite du dispositif mis en place par la loi sera la baisse du nombre de jugements de résiliation de bail et d'expulsion.

Le Garde des Sceaux,
Ministre de la Justice



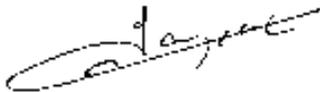
ÉLISABETH GUIGOU

Le Ministre de l'Intérieur



JEAN-PIERRE CHEVÈNEMENT

Le Ministre de l'Équipement des
Transports et du Logement



JEAN-CLAUDE GAYSSOT

Le Secrétaire d'État au Logement



LOUIS BESSON