

Charte

de prévention
des expulsions locatives
du Calvados

2018 - 2022



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DU CALVADOS

Calvados



LE DÉPARTEMENT

Sommaire

Préambule	3
I. Objectifs	5
II. Actions	6
A/ Phase pré contentieuse	6
a) En amont de la démarche contentieuse.....	6
• Secteur privé.....	6
• Secteur public.....	6
b) De l'impayé à la phase contentieuse : renforcement des actions amiables	6
• Saisine de la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) ou de la MSA (Mutualité Sociale Agricole)	6
• Recherche d'un plan d'apurement de la dette locative	7
• Proposition de mutation	7
• Saisine du FSL (Mise à jour 1 ^{er} septembre 2017)	8
• Saisine de la Commission de Surendettement de la Banque de France	8
• Les aides d'ACTION LOGEMENT	8
• Dispositif SYPLO	9
• Informations des services sociaux	10
• Mise en place des mesures d'accompagnement social	10
B/ Phase contentieuse	11
a) Le commandement de payer dans le secteur privé.....	11
b) Le commandement de payer ou le signalement d'impayés dans le secteur public.....	12
c) L'assignation à comparaître	12
d) Le jugement ordonnant la résiliation du bail	13
e) Le commandement de quitter les lieux	14
f) La réquisition de la force publique	14
g) L'exécution des mesures d'expulsion	15
III. Diffusion de la charte	16
IV. Suivi et mise à jour de la charte	16
V. Signataires et agrément de la charte	16
Annexes	17
Glossaire	17
Arrêté conjoint portant révision de la constitution de la commission et des quatre CCAPEX	18

Préambule

La première charte de prévention des expulsions a été signée le 5 décembre 2000 entre l'État, les bailleurs publics, le représentant des bailleurs privés du Calvados, la CAF, le président de la chambre syndicale des huissiers de justice et les CCAS (Centres Communaux d'Action Social).

Globalement, les actions prévues dans la charte sont toujours appliquées, cependant,

Vu la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005,

Vu la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO),

Vu la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi « MOLLE »,

Vu les circulaires du 14 octobre 2008 et du 31 décembre 2009 relatives à la prévention des expulsions,

Vu l'arrêté préfectoral du 2 février 2011 portant création de la CCAPEX dans le département du Calvados,

Vu l'instruction du 26 octobre 2012 relative à la mise en œuvre du droit au logement et à la gestion des expulsions locatives par les Préfets,

Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu le décret du 30 octobre 2015 relatif à la CCAPEX, qui définit les missions, la composition et les modalités de fonctionnement des CCAPEX,

Vu le décret du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention des expulsions,

Vu l'arrêté préfectoral du 4 avril 2016 fixant les seuils au-delà desquels les huissiers de justice sont tenus de signaler les commandements de payer à la CCAPEX,

Vu le décret n° 2016-748 du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement,

Vu l'arrêté conjoint du 1er août 2016 portant révision de la constitution de la CCAPEX et des quatre CCAPEX d'arrondissement,

Vu le règlement intérieur de la CCAPEX du 1er août 2016,

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu l'instruction NOR LHAL1709078C du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives,

Vu le guide annexe à la circulaire NOR LHAL1709078C du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives,

Il est apparu essentiel à l'ensemble des partenaires de procéder à la réactualisation de cette charte. Elle s'inscrit dans le Plan Départemental d'Actions pour le logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022. Elle prend également en compte la mise en place de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) ainsi que la création des sous-commissions dénommées « CCAPEX d'arrondissement ».

Les partenaires de l'actualisation de la charte de prévention des expulsions sont les suivants :

- L'État
- Conseil départemental
- Les organismes payeurs des aides personnelles au logement
- Les établissements publics de coopération intercommunale
- Les communes (Union de l'amicale des maires du Calvados)
- Les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction
- Les bailleurs sociaux du département du Calvados
- Les organismes représentant les bailleurs privés
- Les organismes représentant les professions immobilières
- Les centres d'action sociale mentionnés aux articles L.123-4 et suivants du code de l'action sociale et des familles
- La commission de surendettement des particuliers mentionnés à l'article L. 331-1 du code de la consommation

- L'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF) mentionnée à l'article L. 211-1 du code de l'action sociale et des familles
- Les associations d'information sur le logement mentionnées à l'article L.366-1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les tribunaux d'instance et le conseil départemental de l'accès au droit
- L'ordre des avocats
- La chambre départementale des huissiers de justice mentionnée à l'article 6 de l'ordonnance du 2 novembre 1945 susvisée
- Les associations dont l'un des objets est le logement des personnes défavorisées
- Les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
- Les associations de locataires
- La commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation
- Les acteurs compétents en matière d'accompagnement social, médico-social ou de médiation locative
- Les autorités administratives compétentes en matière de protection des majeurs ou des mineurs
- Les groupements d'intérêt public mentionnés aux articles 10 et 11 du décret du 30 octobre 2015 susvisé
- La chambre des notaires du Calvados

Ces partenaires s'engagent pour six ans à appliquer les orientations de la présente charte. Des avenants pourront être signés en tant que de besoin pour tenir compte :

- de l'évolution des textes législatifs et réglementaires
- des nécessités constatées après la mise en œuvre des dispositions définies ci après.

Les maires qui souhaitent être invités aux réunions de la CCAPEX et de ses sous-commissions lorsque le dossier d'un de leurs administrés y est examiné pourront y participer. Cette décision est conforme au deuxième alinéa de l'article 8 du décret du 30 octobre 2015 susvisé (Liste des maires du département du Calvados en annexe).

Cette charte formalise les différentes actions déjà entreprises dans le département et, sans remettre en cause les initiatives locales, elle trace des axes de travail visant à faire intervenir les partenaires au plus près des impayés.

I. Objectifs

La présente charte définit une stratégie partagée par l'ensemble des partenaires et un programme d'actions pour prévenir l'expulsion à tous les stades de la procédure, notamment en diminuant le nombre des commandements de payer, des assignations et donc le nombre de jugements prononçant la résiliation du bail.

La réussite des actions de prévention prévues par la charte doit également permettre de réduire, de manière significative, tout au long de la procédure, le nombre de situations qui font l'objet d'une demande et d'un accord du concours de la force publique. Les objectifs à atteindre, en terme de réduction du nombre des expulsions, seront fixés chaque année par la CCAPEX plénière.

Les actions mises en place sont destinées aux occupants de bonne foi, excluant les ménages pouvant s'acquitter de leur loyer, mais ayant manifestement fait le choix de consacrer leurs revenus à d'autres dépenses.

Aussi, les partenaires s'engagent dans la mise en œuvre des mesures et actions en vue de prévenir les expulsions, à chacune des étapes de la procédure ainsi que les moyens qu'ils prévoient d'allouer en matière :

- d'information des particuliers, des bailleurs et des agences immobilières sur les droits et devoirs des propriétaires et des locataires, le déroulement de la procédure, les démarches et dispositifs pouvant être sollicités pour la prévention des expulsions, en particulier la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives mentionnée à l'article 7-2 de la loi du 31 mai 1990 susvisée ;
- d'aides et de secours mobilisables selon la situation du ménage relatifs au cautionnement des ménages, à l'apurement des dettes antérieures, à la prise en charge des frais de procédures et à la garantie des associations faisant de la sous-location, notamment ceux du fonds de solidarité pour le logement ;
- de relogement dans le parc social dans le cadre des contingents des réservataires ou d'attribution hors contingent ;
- de dispositifs de conciliation ;
- d'accompagnements sociaux, médico-sociaux et juridiques auxquels le locataire ou le bailleur peuvent recourir
- de définition du contenu du diagnostic social et financier et de répartition de sa réalisation telle que prévue par le plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en application du 9° du IV de l'article 4 de la loi du 31 mars 1990 susvisée ;
- de formation des intervenants sociaux en matière de politiques sociales du logement ;
- de procédures de coordination des acteurs, notamment adaptées aux situations d'urgence ;
- d'information de la CCAPEX et des sous-commissions sur le suivi de leurs avis et recommandations.

Concernant les ménages en situation d'expulsion pour troubles de voisinage, une solution adaptée sera recherchée avec la proposition d'un accompagnement social.

Pour mémoire, ces troubles de voisinage sont définis à l'art. 7b de la loi du 6 juillet 1989 par le non-respect des obligations figurant dans le bail (le locataire s'engage contractuellement à s'interdire tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens, à la tranquillité des voisins, et ce faisant, doit respecter le règlement intérieur de l'immeuble notamment concernant le tapage nocturne et les bruits diurnes).

Un bailleur a la faculté de donner congé pour « motif réel et sérieux » et notamment pour défaut d'usage paisible des locaux loués, sur la base de l'article 1728 du Code Civil.

II. Actions

A/ Phase pré contentieuse

a) En amont de la démarche contentieuse

Secteur privé

La documentation portant sur les relations entre les bailleurs et leurs locataires sera diffusée, notamment par voie électronique dans le secteur locatif privé. Elle est annexée à la présente charte et est disponible sur le site internet de la CAF.

Il est par ailleurs indispensable que les bailleurs privés et les agences immobilières soient sensibilisés sur la nécessité de louer à des ménages pour lesquels le taux d'effort ne sera pas trop important, en l'occurrence 35 % au maximum.

À l'entrée dans les lieux, les bailleurs privés (via les agences immobilières ou les notaires) aident leurs locataires à faire valoir leurs droits aux aides au logement et les incitent à mettre en place le tiers payant à l'allocation logement et la mobilisation du dispositif d'Action Logement pour les salariés. Ils informent les locataires de leurs droits et obligations, ainsi que des différents dispositifs existants en cas de difficulté (recours possibles, consultations juridiques et sociales gratuites, FSL ...).

Secteur public

Les bailleurs publics veillent à attribuer des logements en cohérence avec la réalité des capacités financières des ménages. Les commissions d'attribution de logements s'assurent que le taux d'effort des ménages ne soit pas supérieur à 35 % de leurs ressources hors APL (loyer, charges et crédits déclarés).

À l'entrée dans les lieux, ils informent les locataires sur leurs droits et obligations. Ils leur proposent d'opter pour le prélèvement automatique des loyers ou le mandat compte (gratuit), ces modes de paiement étant destinés à la prévention des impayés.

b) De l'impayé à la phase contentieuse : renforcement des actions amiables

Saisine de la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) ou de la MSA (Mutualité Sociale Agricole)

Dans la mesure du possible, les modes de traitement des impayés adoptés par la CAF et la MSA devront être similaires.

Le bailleur public ou privé saisit la CAF ou la MSA dès lors qu'un bénéficiaire d'une aide au logement se trouve en situation d'impayé de loyer. Afin de favoriser le maintien des aides au logement, la CAF met en œuvre des actions d'information des bailleurs publics et privés sur les procédures de signalement des impayés et les modalités de leur suivi.

Un guide du bailleur est accessible sur caf.fr. Une boîte à lettres électronique est destinée aux échanges entre la CAF et les bailleurs : impayes.cafcaen@caf.cnafmail.fr.

La définition de l'impayé prévue par décret exprime l'impayé en termes de montant de la dette, sans distinguer selon que l'impayé est continu ou discontinu. (APL - décret art.5, CCH : R.351-30 / ALS - décret : art.17 ; CSS : R.831-21 / ALF - décret art.28 ; CSS : D.542-19 / Circulaire du 22.3.17).

Un impayé est constitué quand il est égal à :

- En cas de versement direct de l'APL (Aide Personnalisée au Logement) ou de l'AL (Allocation Logement) au bénéficiaire : L'impayé de dépense de logement (le loyer et les charges locatives) est constitué lorsque la dette représente une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer et des charges.
- En cas de versement de l'APL ou de l'AL en tiers-payant (directement au bailleur) : L'impayé de dépense de logement (le loyer et les charges locatives) est constitué lorsque la dette représente une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel net du loyer et des charges. Le montant mensuel net du loyer et des charges est égal au loyer et charges déduction faite de l'APL ou de l'AL.

Pour les bailleurs sociaux, cette saisine est un préalable obligatoire à l'assignation devant le tribunal d'instance.

Pour les bailleurs privés, dans le cadre d'un échange d'informations entre le secrétariat de la CCAPEX et la CAF, une nouvelle disposition est mise en place. Désormais, la CAF saisit les secrétariats de la CCAPEX (via le secrétariat de la CCAPEX de Caen) pour les allocataires n'ayant pas établi de plan d'apurement avec le bailleur ou pour les allocataires n'ayant pas respecté le plan établi. Le traitement des signalements d'impayés de loyer par la CAF fait l'objet d'une offre de service aux familles bénéficiaires de l'aide au logement à caractère familial et aux foyers mono parentaux qui ont constitué pour la première fois une dette de loyer. Cette offre de service se fait dans le cadre des missions du Service d'Information et d'Accompagnement des Familles (SIAF).

Pour les locataires ne bénéficiant pas d'une aide au logement, le bailleur public ou privé pourra informer la CCAPEX de l'impayé, sous une forme à sa convenance.

Recherche d'un plan d'apurement de la dette locative

La détection des impayés doit être opérée le plus en amont possible. Elle doit être suivie d'un contact avec les ménages concernés afin d'en déterminer les raisons. Préalablement à la procédure d'expulsion, la mise en place d'un plan d'apurement de la dette locative doit être recherchée. Ce plan doit être adapté à la capacité contributive du ménage et peut être modulé en fonction de l'évolution des ressources des locataires, afin que le ménage s'acquitte au moins du paiement du loyer résiduel auquel se rajoute la quote-part du règlement prévu au plan d'apurement signé des parties. Pour les ménages bénéficiant d'une aide au logement, la faisabilité et le respect de ce plan sont désormais contrôlés par la CAF ou la MSA.

Le service d'information et d'accompagnement des familles (SIAF) de la CAF pourra, après analyse de la situation, proposer aux ménages en situation d'impayés de loyer une aide à l'analyse du budget afin de mettre en place un plan d'apurement compatible avec les ressources de la famille.

Une information de l'UDAF sur les impayés de loyer se déroule tous les vendredis de 10 h à 12 h à la maison de l'habitat, située 16 rue Rosa Parks à 14000 Caen.

Proposition de mutation

S'il s'avère que le ménage de bonne foi est dans l'incapacité de faire face durablement à son loyer, les bailleurs publics s'engagent, et après instruction de la commission d'attribution des logements, à rechercher un logement adapté à la situation du ménage afin de lui proposer une mutation vers un logement dont le coût résiduel (loyer + charges – APL) sera compatible avec son budget.

Les bailleurs publics attendent du FSL une prise en charge totale ou partielle de la dette en cas de mutation, sous réserve que le dossier réponde aux critères du FSL.

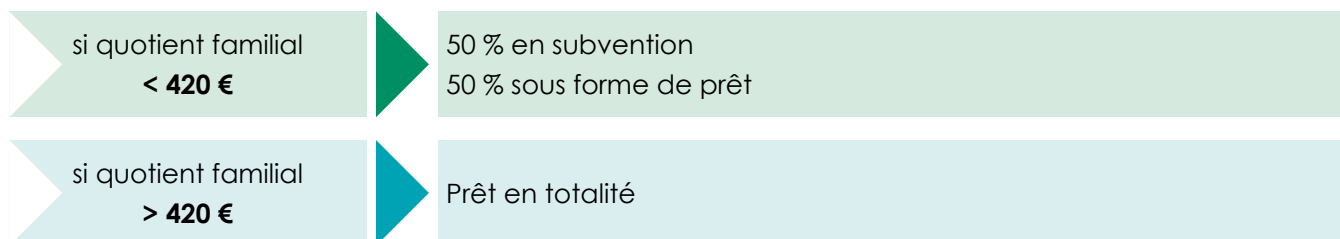
Saisine du FSL (Mise à jour 1^{er} septembre 2017)

Le bailleur veille à informer les personnes en difficulté sur la possibilité de saisine éventuelle du FSL et sur ses modalités d'intervention. L'intervention du FSL est subordonnée à la reprise effective et régulière du paiement du loyer courant sur une période d'au moins trois mois consécutifs, et plafonnée à 4000 € après déduction du rappel et répondre aux critères d'éligibilité :

- quotient familial pour une **famille < 587 €**
- quotient familial pour une **personne seule < 987 €**

(Abattement de 1/3 sur les ressources pour déterminer les modalités d'intervention).

Le FSL propose des aides et subventions selon le quotient familial :



Saisine de la Commission de Surendettement de la Banque de France

En cas d'endettement important compromettant la capacité du ménage à régler leur loyer, le travailleur social qui suit la famille peut proposer un accompagnement budgétaire quant au règlement du loyer courant et accessoirement orienter le ménage vers la commission de surendettement de la Banque de France. À ce stade, il sera important de veiller à la distinction entre la dette locative et les autres dettes, afin que le plan en tienne compte.

Depuis la loi Lagarde du 1^{er} juillet 2010, lorsque le dossier est jugé recevable par la commission de surendettement, les droits AL ou APL doivent être rétablis.

Les versements sont alors effectués directement aux bailleurs.

Les aides d'ACTION LOGEMENT

Les partenaires de la charte s'engagent à informer si besoin les locataires et les bailleurs privés sur la **garantie VISALE** (Visa pour le Logement et l'Emploi), gérée par L'APAGL (Association Pour l'Accès Aux Garanties Locatives).

Site internet : www.visale.fr ▶



APAGL

Tél. 01 42 18 46 46/Fax. 01 43 20 09 44

31, rue Falguière 75015 PARIS

Site internet : www.apagl.fr

Email. contact@apagl.fr

Action Logement propose dans le cadre de l'aide « CIL-PASS assistance » un service d'accueil, d'écoute et d'orientation aux salariés en déséquilibre financier à la suite d'une contrainte extérieure ne relevant pas d'une volonté délibérée (surendettement lié à une cessation d'activité, à des problèmes de santé, à un décès, à des difficultés financières aggravées...), prise en charge des situations d'urgence (cas de rupture personnelle, familiale, professionnelle...). Ce dispositif a pour vocation d'aider les ménages

à accéder à un logement ou à se maintenir dans leur logement pour favoriser leur maintien dans leur emploi. Un diagnostic préalable donne lieu à un engagement réciproque qui débouche sur un traitement grâce à des aides Action Logement et, le cas échéant, à une orientation vers d'autres dispositifs.

L'AVANCE LOCA-PASS® permet de verser immédiatement le dépôt de garantie demandé par le bailleur et de le rembourser petit à petit, sans payer d'intérêts, sur une durée maximale de 25 mois. Son montant est de 1 200 € maximum.

Cette aide au logement est ouverte aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés du secteur privé non agricole.

La GARANTIE LOCA-PASS® est une caution gratuite remboursable de paiement des loyers et charges locatives, donnée au bailleur à compter de l'entrée dans les lieux du locataire. Pendant les 3 ans qui suivent la date d'effet du bail, en cas d'impayés de loyers, Action Logement règle au bailleur jusqu'à 9 mois de loyers et charges. Le locataire rembourse ensuite, sans frais ni intérêts, les sommes avancées. Cette aide au logement est ouverte aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés du secteur privé non agricole.

VISALE s'adresse aux jeunes jusqu'à 30 ans ainsi qu'aux salariés de plus de 30 ans ne bénéficiant pas encore d'un CDI (Contrat à Durée Indéterminée) confirmé. Grâce à cette garantie fiable, et gratuite, ils trouvent plus facilement un logement en rassurant leur futur propriétaire.

Il est impossible de cumuler sur un même logement L'AVANCE LOCA-PASS® avec une autre AVANCE LOCA-PASS® ou une aide de même nature accordée par le Fonds de Solidarité Logement (FSL).

Action Logement Service

2 rue Ferdinand Buisson, 14280 SAINT CONTEST

www.actionlogement.fr/saint-contest

TÉL 02 31 30 03 04

Dispositif SYPLO

Les secrétariats des CCAPEX pourront fournir des informations au dispositif SYPLO dans le cas de demande de relogement des familles expulsées.

Le système SYPLO est l'outil informatique mis à disposition du préfet par l'administration centrale pour exercer le plus efficacement possible sa fonction de réservataire sur le parc locatif social au bénéfice du logement des personnes défavorisées (contingent 25 %). Il permet d'avoir une visibilité très fine et en temps réel du «vivien» des demandeurs prioritaires pour l'accès au contingent réservé de l'État : DALO, sortants d'hébergement et autres situations. Dans ce contexte, les secrétariats des CCAPEX pourront transmettre les informations dont ils disposent et solliciter l'inscription dans le vivier des publics prioritaires des personnes relevant des deux catégories suivantes :

- ménage menacé d'expulsion et de bonne foi,
- ménage mal logé ou défavorisé et rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier

Informations des services sociaux

Le bailleur social ou le propriétaire privé (par le biais de l'agence immobilière, de l'étude notariale ou via la CAF et la MSA si la situation d'impayé est connue de leur service) incitent leurs locataires en difficulté à s'orienter vers les services sociaux, le plus en amont possible. Si le service social connaît le ménage, il peut se rapprocher du bailleur afin d'étudier la solution la plus adaptée pour apurer la dette de loyer (plan d'apurement, saisine du FSL/FSE, suivi budgétaire ...).

Le Conseil Départemental s'engage à missionner ses services pour intervenir auprès des familles connues pour les accompagner dans les démarches administratives notamment, afin de constituer un dossier FSL visant au rétablissement de la situation.

Le Conseil Départemental vise également à s'assurer que les situations inconnues des services sociaux mais qui présentent des critères de vulnérabilité ne constituent pas des situations de détresse pouvant relever des missions de protection de l'enfance ou de protection des majeurs, la problématique liée au logement étant alors intégrée dans une approche globale.

Le SIAF de la CAF peut proposer une aide aux ménages ne bénéficiant pas déjà d'un accompagnement des services sociaux du Conseil Départemental.

Mise en place des mesures d'accompagnement social

Dès ce stade, et à tout moment de la procédure, les services sociaux du secteur d'habitation peuvent proposer des mesures d'accompagnement social aux familles dont les besoins sont reconnus, afin de prévenir les impayés et par la suite, les expulsions.

Les partenaires chargés des mesures d'accompagnement liées au logement s'engagent à informer le bailleur le plus rapidement possible du lancement de la mesure et de tout changement dans sa mise en œuvre.

Toutes les mesures existantes sont graduées et doivent être mises en place en fonction de la situation individuelle du ménage concerné. Elles peuvent être proposées aux ménages après une évaluation réalisée par les services sociaux.

La mesure d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) intervient lorsqu'elle s'avère nécessaire pour favoriser l'accès ou le maintien dans le logement de ménages se trouvant dans les plafonds de ressources du FSL qui en assure le financement.

L'État a mis en place un dispositif d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) afin de prévenir ou gérer les incidents de parcours, qui peuvent apparaître suite à un retard de paiement de loyer et/ou de charges liées au logement. Son objectif est d'éviter la spirale de l'endettement ou d'intervenir dans le cadre de troubles de voisinage. Cette mesure peut être mise en place lorsque l'ASLL ne peut intervenir.

Des mesures d'accompagnement centrées sur la gestion budgétaire peuvent être mises en place, telle que la Mesure Judiciaire d'Aide à la Gestion du Budget Familial (MJAGBF). Mise en place par le juge, elle consiste en la gestion de tout ou partie des prestations familiales par un organisme agréé. Elle peut être prononcée par le juge lorsque la mesure administrative d'Accompagnement en Economie Sociale Familiale (AESF) apparaît insuffisante.

La MJAGBF a une durée maximale de 2 ans et peut être renouvelée sur décision motivée.

La Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé (MASP) nécessite l'adhésion des intéressés. Elle s'adresse aux ménages bénéficiant de prestations sociales figurant à l'article R 271-2 du code l'action sociale et des familles, pour lesquels la santé et la sécurité sont menacés par les difficultés qu'ils éprouvent à gérer leurs ressources.

Les MASP peuvent être simples, exercées par les circonscriptions d'action sociale, ou avec délégation de ressources à des prestataires.

Par ailleurs, la procédure avec versement direct aux bailleurs prévoit que les prestations sociales sont versées aux bailleurs pour règlement de tout ou partie du loyer et des charges locatives. Elle résulte d'une décision du juge d'instance, saisi par le président du Conseil Départemental dans le cas du refus de la MASP simple ou déléguée, ou du non respect de ses clauses par le locataire.

La Mesure d'Accompagnement Judiciaire (MAJ) permet à un mandataire judiciaire à la protection des majeurs de percevoir et gérer tout ou partie des prestations sociales d'une personne majeure, en vue de rétablir son autonomie dans la gestion de ses ressources.

En dernier lieu, des mesures de protection juridique des majeurs peuvent être ordonnées par le juge : il s'agit de la sauvegarde de justice, la curatelle et la tutelle.

B/ Phase contentieuse

a) Le commandement de payer dans le secteur privé

Lorsque les huissiers délivrent un commandement de payer, ils informent les locataires des dispositifs de saisine du FSL ainsi que des coordonnées du CCAS de secteur et de la circonscription d'action sociale du Conseil Départemental la plus proche.

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Loi ALUR) a pour objectif d'améliorer la prévention des expulsions locatives. L'article 27 de cette loi précise qu'à compter du 1er janvier 2015 les huissiers de justice doivent signaler à la CCAPEX les commandements de payer pour lesquels le montant et l'ancienneté de la dette sont supérieurs à certains seuils.

Un arrêté préfectoral en date du 4 avril 2016 a été adopté fixant les seuils au-delà desquels les commandements de payer doivent être signalés à la CCAPEX départementale ainsi qu'aux différentes CCAPEX d'arrondissement.

Ainsi, le signalement par l'huissier de justice du commandement de payer délivré pour le compte d'un bailleur personne physique est effectué lorsque :

- soit le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis 3 mois ;
- soit la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à trois fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives.

Dans le but d'intervenir le plus en amont possible de la procédure d'expulsion dans le secteur privé, dès réception du commandement de payer, les secrétariats des CCAPEX transmettront au locataire, par courrier ou par voie dématérialisée, une information sur la procédure d'expulsion et les aides possibles des partenaires.

Dans le cadre d'un échange d'information entre la CAF et le secrétariat de la CCAPEX, ce dernier pourra interroger la CAF, dès réception du commandement de payer.

Pour connaître le numéro allocataire, le secrétariat de la CCAPEX devra s'adresser exclusivement à Madame Quentin-Fizelier ou à Madame Tesson.

chantal.quentin-fizelier@cafcaen.cnafmail.fr
mercedes.tesson@cafcaen.cnafmail.fr

Pour savoir si la Caf a été informée d'un impayé de loyer et si un travailleur social est intervenu, le secrétariat de la CCAPEX devra s'adresser exclusivement, au secrétariat de la thématique logement habitat ou au secrétariat du SIAF.

isabelle.granger@cafcaen.cnafmail.fr
annie.leperchois@cafcaen.cnafmail.fr

b) Le commandement de payer ou le signalement d'impayés dans le secteur public

Transmission d'un avis de suspension de l'APL par la CAF à la CCAPEX et au Conseil Départemental. Le Conseil Départemental transmet aux locataires une lettre d'information sur les aides au maintien dans le logement du FSL.

Les secrétariats des CCAPEX transmettront au locataire, par courrier ou par voie dématérialisée, une information sur la procédure d'expulsion et les aides possibles des partenaires.

c) L'assignation à comparaître

Conformément à l'article 60 de la loi MOLLE, l'assignation doit être notifiée au Préfet ou aux Sous-préfets d'arrondissement, deux mois avant l'audience.

La loi ALUR précise dans son article 27 qu'à compter du 1^{er} janvier 2015, obligation est faite aux bailleurs personnes morales de saisir la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation aux fins de résiliation de bail sous peine d'irrecevabilité de la demande.

Afin de garder l'échelon de proximité qui semble le plus pertinent, la CCAPEX est décentralisée par arrondissement. La Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) assure le secrétariat de la CCAPEX de l'arrondissement de Caen et les sous-préfectures de Lisieux, Bayeux et Vire les secrétariats des CCAPEX de leurs arrondissements respectifs.

Pour ce qui concerne l'arrondissement de Caen, le secrétariat de la CCAPEX reçoit les assignations auprès du tribunal d'instance. Elle peut également être saisie, de manière exceptionnelle et à n'importe quel stade de la procédure d'expulsion par le bailleur, la CAF, la MSA ou le service social.

Elle est chargée de :

- Réceptionner les saisines de la commission ;
- Saisir l'UDAF ou un autre service pour effectuer une enquête sociale qui devra être transmise au juge avant l'audience ;
- Collecter des éléments permettant d'obtenir une vue d'ensemble de la situation en interrogeant la CAF ou la MSA, le Conseil Départemental – tant le FSL que les travailleurs sociaux dans les circonscriptions d'action sociale, le CCAS ou la mairie, le locataire, le bailleur social ou privé, pour un passage en commission dès réception du jugement de résiliation du bail. Selon la situation du locataire, un passage en CCAPEX peut être prévu avant la réception du jugement.

Le service ayant réalisé l'enquête sociale la transmet au tribunal d'instance du ressort territorial des CCAPEX d'arrondissement, aux bailleurs publics, à la DDCS (pour l'arrondissement de Caen), aux sous-préfectures concernées, à la préfecture (enquête sociale 2^e phase réalisée lors de la demande de concours de la force publique, dans l'arrondissement de Caen) et au FSL dès lors que les ménages concernés y sont éligibles.

d) Le jugement ordonnant la résiliation du bail

Dès réception du jugement ordonnant la résiliation du bail et dans le cas où aucun appel n'est formé contre ce jugement, la CCAPEX s'engage à présenter les dossiers devant la commission et assurer le suivi des avis et recommandation prononcés (demande de mutation, mise en place d'un accompagnement social adapté, maintien ou suspension des aides au logement, préconisation d'accueil en structure d'hébergement ...).

La CCAPEX peut recommander aux bailleurs sociaux l'établissement d'un protocole d'accord de prévention des expulsions.

En application de la loi du 18 janvier 2005 relative à la programmation pour la cohésion sociale, les bailleurs sociaux peuvent proposer un protocole d'accord de prévention des expulsions aux locataires concernés. La signature de ce protocole vaut titre d'occupation pendant sa durée et donne droit aux aides au logement. La durée de ce protocole est de deux ans, mais en cas de renégociation du plan d'apurement, elle peut être prolongée une fois pour une nouvelle période.

Dans le cadre de ce protocole d'accord, l'occupant sans droit ni titre s'engage à s'acquitter régulièrement du paiement de l'indemnité d'occupation et à respecter le plan d'apurement. Le bailleur suspend la procédure d'expulsion et s'engage à conclure un nouveau bail dans un délai maximal de trois mois suivant le solde de la dette, sous réserve du respect des engagements pris par l'occupant. Dès le solde de la dette, le bailleur peut conclure un nouveau bail avec le locataire sans qu'il y ait eu un protocole d'accord de mis en place.

Dans le but, d'égalité entre tous les locataires, privés ou publics, bénéficiaires ou non d'une aide au logement, les bailleurs s'engagent à signer un nouveau bail dans un maximum de six mois après l'apurement de la dette. Les bailleurs informent par écrit les services de l'État (Préfecture, Sous-préfectures), la CCAPEX ainsi que la CAF ou la MSA de la mise en place du protocole ou du plan d'apurement et de leurs évolutions (défaillance, dénonciation, mise à jour de la dette, signature d'un nouveau bail). Deux défaillances du protocole d'accord sont acceptées au cours de la durée du protocole d'accord.

Afin d'éviter la suspension des paiements de l'aide au logement, qui a pour conséquence de faire augmenter la dette locative, le bailleur saisit la CAF ou la MSA avant la dénonciation du protocole et en informe le secrétariat de la CCAPEX compétente.

La CCAPEX peut émettre un avis pour le maintien de l'aide au logement pour les ménages de bonne foi.

La CAF apprécie deux critères pour maintenir le versement de l'aide au logement :

- L'allocataire est considéré de bonne foi s'il a repris le paiement à minima de son loyer résiduel.
- L'allocataire relève d'une situation sociale difficile et acquitte la moitié de son résiduel : bénéficiaires de minimum social, confronté à la maladie, au chômage, à la séparation ou si l'allocataire bénéficie d'un accompagnement social.

e) Le commandement de quitter les lieux

L'huissier notifie aux services préfectoraux le commandement de quitter les lieux. Dès réception de ce document, les services préfectoraux saisissent :

- la CCAPEX
- la mairie ou le CCAS (s'il en existe un)
- la CAF ou la MSA
- les CAS (circonscriptions d'action sociale).

À ce stade, si les partenaires cités ci-dessus estiment que de nouveaux éléments sont apparus depuis la résiliation du bail, la CCAPEX peut être saisie de nouveau.

f) La réquisition de la force publique

Dès lors que le juge décide la résiliation du bail et prononce l'expulsion locative au vu notamment des éléments figurant dans l'enquête sociale, la décision d'octroyer le concours de la force publique appartient au Préfet ou par délégation aux sous-préfets. Chaque dossier fait l'objet d'une étude particulière.

L'examen des réquisitions de la force publique intervient seulement lorsque toutes les mesures de prévention sont épuisées.

Dès réception de cette demande, les services préfectoraux saisissent :

- les forces de l'ordre (police ou gendarmerie)
- si les enquêtes sociales ont plus d'un an : la mairie ou le CCAS (s'il en existe un), l'UDAF
- la famille pour la sensibiliser sur la situation

Dans chaque arrondissement, des réunions, dont la composition est laissée au libre choix du sous-préfet, sont régulièrement organisées pour étudier toutes les demandes de concours de la force publique et émettre un avis sur ces demandes.

À tout stade de la procédure et afin que les services de l'État disposent des informations les plus précises possibles, les bailleurs s'engagent à leur communiquer par écrit toute évolution de la situation des locataires ou des occupants sans droit ni titre (dette soldée, départ, mutation, décès, signature d'un protocole ou d'un nouveau bail ...).

Les bailleurs s'engagent à répondre aux sollicitations de la préfecture sur des dossiers individuels.

Conformément au sens de l'instruction NOR INTK122920J du 26 octobre 2012 concernant la Loi instituant le DALO, les Préfets et les Sous-préfets sont amenés à interrompre toute mesure d'expulsion forcée à l'encontre des bénéficiaires du DALO. Le logement devra intervenir dans les trois mois de la décision.

g) L'exécution des mesures d'expulsion

Lorsque la décision d'octroi du concours de la force publique est prise, les services préfectoraux informent :

- l'huissier
- l'intéressé
- les forces de l'ordre
- l'UDAF
- le CCAS
- la mairie
- la CCAPEX compétente
- le bailleur

Les bailleurs utilisent le concours de la force publique à compter de sa prise d'effet, sans limitation de durée.

À la suite de l'expulsion, les services de l'État, par le dispositif d'hébergement d'urgence 115, proposent une possibilité d'hébergement provisoire aux personnes, notamment en l'absence d'une solution de relogement.

Les huissiers avertissent les sous-préfectures et la DDCS (pour l'arrondissement de Caen) au moins quinze jours avant la date effective de l'expulsion, aux fins de rechercher des solutions de relogement ou d'hébergement provisoire.

Les services de police ou de gendarmerie signalent au Préfet les difficultés rencontrées lors de l'exécution de la mesure d'expulsion.

III. Diffusion de la charte

La charte sera diffusée auprès de la préfecture, des sous-préfectures, de la DDCS, du Conseil Départemental (Direction Général Adjointe de la Solidarité), de l'union amicale des maires, des représentants des bailleurs privés (UNPI [Union National de la Propriété Immobilière] et FNAIM [Fédération NAtionale de l'IMmobilier]), des notaires, des bailleurs publics, des huissiers, des services de police et de gendarmerie, des travailleurs sociaux (CCAS et circonscriptions d'action sociale du Conseil Départemental), de l'UDAF, de la CAF, de la MSA, des EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) ayant un PLH (Programme Local de l'Habitat) et des associations agréées œuvrant dans le domaine de l'insertion par l'hébergement et le logement.

La charte s'inscrit dans le PDALHPD. À ce titre elle bénéficiera des actions de communication conduites autour de ce plan.

IV. Suivi et mise à jour de la charte

Une réunion annuelle de l'ensemble des signataires de la charte sera organisée afin :

- de faire le point sur les difficultés éventuelles rencontrées et d'effectuer les correctifs nécessaires en signant d'éventuels avenants
- d'examiner le bilan chiffré de l'année (nombre de commandements de payer, d'assignations, de jugements, de concours de la force publique ...).

L'évaluation de la charte est présentée au PDALHPD conformément à l'article 3 du décret du 3 mars 2016 relatif à la charte de prévention des expulsions. Le bilan ainsi que les nouvelles orientations des partenaires sont adressées chaque année au pôle national de prévention des expulsions piloté par la DIHAL (Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement).

V. Signataires et agrément de la charte

Cette charte a été agréée par la CCAPEX départementale, co-pilotée par l'État et le Conseil Départemental, en séance plénière le 12 avril 2018 à la Sous-préfecture de Lisieux. (L'arrêté conjoint du 1^{er} août 2016 portant révision de la constitution de la CCAPEX et des quatre CCAPEX d'arrondissement pour le département du Calvados est joint en annexe de la charte).

Caen, le 11 8 DEC. 2018

Le Président du Conseil Départemental,



Jean-Léonce DUPONT

Le Préfet du Calvados,



Laurent FISZUS

Glossaire

Annexes

AESF	Accompagnement en Economie Sociale familiale
ALUR (loi)	loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
APL	Aide Personnalisée au Logement
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement
AVDL	Accompagnement Vers et Dans le Logement
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CCAPEX	Commission départementale de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives
CAS	Centre d'Action Sociale
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CDI	Contrat à Durée Indéterminée
DDCS	Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DALO	Droit Au Logement Opposable
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
FNAIM	Fédération Nationale de l'Immobilier
MAJ	Mesure d'Accompagnement Judiciaire
MASP	Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé
MJAGBF	Mesure Judiciaire d'Aide à la Gestion du Budget Familial
MSA	Mutualité Sociale Agricole
FSL	Fonds de Solidarité Logement
PDALHPD	Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
SIAF	Service d'Information et d'Accompagnement des familles
SYPLO	Système Priorité Logement
UDAF	Union Départementale des Associations Familiales
UNPI	Union Nationale de la Propriété Immobilière
VISALE	VISA pour le Logement et l'Emploi

Annexes

Arrêté conjoint portant révision de la constitution de la commission et des quatre CCAPEX



PREFET DU CALVADOS

ARRETE CONJOINT PORTANT REVISION DE LA CONSTITUTION DE LA COMMISSION ET DES QUATRE COMMISSIONS DE COORDINATION DES ACTIONS DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES D'ARRONDISSEMENT (CCAPEX)

- Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, modifiée,
- Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
- Vu la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale,
- Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale,
- Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Vu le décret n° 2005-212 du 2 mars 2005 relatifs aux fonds de solidarité pour le logement,
- Vu le décret n° 2005-1733 du 30 décembre 2005, modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif au fonds national d'aide au logement,
- Vu le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées,
- Vu le décret n° 2008-187 du 26 février 2008 relatif à la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives,
- Vu la circulaire du 14 octobre 2008 DGALN/DHUP relative à la prévention des expulsions locatives,
- Vu la circulaire ministérielle NOR DEVU 0916708J du 31 décembre 2009 relative à la prévention des expulsions locatives,
- Vu la lettre instruction du 13 mars 2009 du ministre du logement,
- Vu l'arrêté conjoint du 2 février 2011 portant création de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions du Calvados,
- Vu les articles 27 et 28 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, loi ALUR,
- Vu le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives,
- Sur proposition conjointe du Préfet du Calvados et du Président du Conseil départemental du Calvados,

ARRETEMENT

Article 1

Il est créé pour le département du Calvados :

- Une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, désignée « CCAPEX »
- Quatre commissions d'arrondissement CCAPEX, une par arrondissement à Bayeux, Caen, Lisieux et Vire.

Le secrétariat de la commission assure l'animation départementale. Les secrétariats des commissions d'arrondissement assurent l'instruction des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion du ressort de leur compétence territoriale.

Article 2

La commission est co-présidée par le Préfet et le Président du Conseil départemental ou leurs représentants, les commissions d'arrondissement sont co-présidées par le Sous-préfet et le Président du Conseil départemental ou leurs représentants.

Membres de droit de la commission et des commissions d'arrondissement :

- le Préfet ou son représentant pour la commission, le Sous-préfet ou son représentant pour les commissions d'arrondissement ;
- le Président du Conseil départemental ou son représentant ;
- un représentant de la Caisse d'Allocations Familiales ;
- un représentant de la Mutualité Sociale Agricole ;
- un représentant de chacun des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu une convention avec l'Etat en application de l'article L.301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, ou, à défaut, un représentant d'un établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat exécutoire ;
- un représentant de chaque commission d'arrondissement siège à la commission que chacune désigne parmi ses membres.

Membres avec voix consultative :

- un représentant de la commission de surendettement des particuliers de la Banque de France mentionnée à l'article L. 331-1 du code de la consommation ;
- un représentant des bailleurs sociaux ;
- un représentant des bailleurs privés ;
- un représentant des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- un représentant des centres d'action sociale mentionnés aux articles L. 123-4 et suivants du code de l'action sociale et des familles ;
- un représentant de l'union départementale des associations familiales mentionnée à l'article L. 211-2 du code de l'action sociale et des familles ;
- un représentant des associations de locataires ;
- un représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion, le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement ;
- un représentant des associations d'information sur le logement mentionnées à l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- un représentant de la chambre régionale des huissiers de justice.

Annexes

Membres invités :

En tant que de besoin, la commission et les commissions d'arrondissement peuvent solliciter la présence d'une tierce ou plusieurs personnes dont l'audition ou l'expertise peut paraître utile à la bonne instruction des dossiers soumis à l'ordre du jour, notamment les maires des communes concernées, la gendarmerie ou la police. Ces personnes ne participent pas au vote.

Article 3

La composition de la commission et des commissions d'arrondissement est valable pour la durée du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et pour la durée du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) qui sera mis en œuvre avant le 24 mars 2017.

Article 4

Le quorum est atteint lorsque la moitié au moins des membres composant la commission ou les commissions d'arrondissement est présente.

Article 5

Les avis donnés par la commission et les commissions d'arrondissement doivent être pris à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Article 6

Le secrétariat de la commission départementale est assuré par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS), les secrétariats des commissions d'arrondissement sont assurés par les sous-préfectures.

Article 7

Lors de sa première réunion plénière la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives établit un règlement intérieur départemental qui doit :

- entériner l'organisation territoriale retenue et la répartition entre acteurs en termes de secrétariat et d'instruction des situations individuelles ;
- fixer les délais de réponse de la commission et des commissions d'arrondissement en cas de saisine ou d'alerte, ceux-ci ne pouvant en tout état de cause excéder trois mois quand l'alerte a pour origine les organismes payeurs des aides au logement, la commission de médiation DALO ou le FSL ;
- définir les modalités de saisine, d'alerte, d'information ou de signalement des commissions d'arrondissement ;
- déterminer les modalités d'examen et de traitement et de suivi des situations individuelles.

Le règlement intérieur doit être publié après avis de la commission, réunie en formation plénière, selon les mêmes modalités que l'arrêté fixant la composition de la commission et des commissions d'arrondissement. Les éventuelles modifications ultérieures du règlement intérieur départemental sont soumises à la même procédure.

Annexes

Article 8

Le Préfet du Calvados et le Président du Conseil départemental sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'application et de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs du département et de la préfecture du Calvados.

Fait à CAEN, le

- 1 AOUT 2016

Le Préfet du Calvados

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire Général


Stéphane GUYON

Le Président du Conseil départemental

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation

Le directeur général des services
du Département du Calvados


Antoine LAFARGUE



PRÉFET
DU CALVADOS

