



**PRÉFET
DE LA HAUTE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**PLAN DÉPARTEMENTAL D' ACTIONS POUR LE LOGEMENT
ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES**

**CHARTRE DÉPARTEMENTALE
DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS
DE LA HAUTE-MARNE**

VU le code de la construction et de l'habitation ;

VU le code civil ;

VU la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant la mise en œuvre du droit au logement ;

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 diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

VU le décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;

VU le décret n°2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion ;

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

VU le décret n°2017-1565 du 14 novembre 2017 relatif aux plans départementaux d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;

VU la circulaire interministérielle N°DGCS/DIHAL/DAP/2016/151 du 13 mai 2016 relative à la coordination entre les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) et les services pénitentiaires d'insertion et de probation (SPIP), pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sortant de détention ou faisant l'objet d'un placement à l'extérieur ;

VU la circulaire NOR LHAL1709078C du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du Plan interministériel de prévention des expulsions locatives ;

VU le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2019-2024 de la Haute-Marne.

PRÉAMBULE

Perdre son logement signifie pour un ménage une rupture de son intégration et un sérieux handicap pour l'accès aux droits et au monde du travail. Contribuant à fragiliser les ménages, les procédures d'expulsion représentent également un coût important pour la collectivité. Pourtant, une étude européenne¹ indique qu'en Autriche et en Allemagne, une dépense d'1 € dans le champ de la prévention des expulsions permet d'économiser 7 € en frais d'hébergement et d'insertion.

La loi du 31 mai 1990 instaure le droit au logement avec pour objectif d'aider les personnes et les familles à accéder à un logement décent et à s'y maintenir. Ce principe est désormais renforcé par la loi du 5 mars 2007 qui institue le droit au logement opposable.

Pour répondre à cet objectif, la prévention des expulsions locatives doit être renforcée et un traitement équitable de chaque situation doit être assuré. Tous les partenaires doivent

¹ Homelessness prevention in the context of evictions, 2013, Human European Consultancy School of Law, National University of Ireland Galway FEINTS, page 112.

être mobilisés pour mettre en œuvre des aides que peuvent attendre les locataires en réelle difficulté et ainsi éviter que ceux-ci ne se retrouvent un jour expulsés de leur logement. Il est nécessaire d'établir un lien direct entre propriétaires, partenaires sociaux et locataires dès les premières difficultés de paiement des loyers.

Face à cet enjeu défini comme un axe majeur du nouveau PDALHPD, il convient d'adopter les dispositions suivantes constitutives d'une charte pour la prévention des expulsions locatives pour la Haute-Marne.

TITRE 1 – PRINCIPES, ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA CHARTE

Article 1.1 : Principes généraux

Cette charte concerne les litiges locatifs ayant pour origine les impayés de loyer et/ou charges de logement ainsi que les troubles de jouissance.

Elle vise à améliorer les dispositifs existants en matière de prévention des expulsions locatives afin, soit de favoriser le maintien du locataire dans son logement, soit de l'accompagner dans la recherche d'un nouveau logement en adéquation avec ses revenus. Il s'agit de rechercher des solutions de traitement à l'amiable des impayés de loyers, dans l'intérêt des deux parties au bail, c'est-à-dire dans le respect du droit au logement et du droit de propriété.

Article 1.2 : Enjeux et objectifs

La charte constitue l'outil du PDALHPD permettant d'assurer un suivi adapté de la situation de chaque locataire rencontrant des difficultés suite à des changements de situations personnelles et/ou professionnelles, impliquant des instabilités sociales et financières.

La prévention des expulsions locatives vise à permettre le maintien dans les lieux ou l'accès à un logement adapté des personnes ou familles concernées par une procédure d'expulsion et considérées de « bonne volonté »².

La charte organise les interactions entre les différents partenaires de la prévention des expulsions locatives en fonction des objectifs suivants :

- prévenir les situations de dettes locatives en amont de la procédure contentieuse ;
- dès l'enclenchement de la procédure contentieuse, assurer le maintien du bail ;
- si le bail est résilié, prévenir les situations de non-droit.

D'un point de vue quantitatif, les objectifs prioritaires de la charte sont :

- de diminuer le nombre annuel d'expulsions avec concours de la force publique de 7 % (de 52 en 2019 à 48 en 2025) ;
- de diminuer le taux de transformation des assignations en décisions d'expulsion ferme³. Les chiffres n'étant pas disponibles au moment de la rédaction de la charte, il est décidé, dans un premier temps, de diminuer le taux de transformation des assignations en commandements de quitter les lieux de 6,1 points (61,1 % en 2019 à 55 % en 2025).

La baisse respective de ces deux indicateurs devra être effective dans les 6 ans suivant la signature de la charte. Les statistiques annuelles sont disponibles à l'annexe 1.

² À différencier de la « bonne foi », trop connoté juridiquement (voir le rappel de la jurisprudence en annexe).

³ Décision par laquelle le juge constate ou prononce la résiliation du bail sans accorder de délais de paiement.

TITRE 2 – MODALITES DE COOPERATION ET ACTIONS COMMUNES A TOUS LES PARTENAIRES

- Partager le maximum d'informations lors des sous-commissions CCAPEX pouvant être utilisées dans l'examen et le traitement des dossiers des ménages en vue de prévenir l'expulsion, dans le respect de l'article 12 du décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 (secret professionnel).
- Constituer un groupe de travail *ad hoc* entre les acteurs de l'apurement de la dette, la CAF et les bailleurs sociaux, dédié à la réflexion sur les indicateurs sociaux-économiques de façon à parvenir à une vision partagée :
 - de la notion du reste pour vivre afin notamment de pouvoir l'utiliser dans le cadre du traitement des signalements et dans les diagnostics sociaux et financiers ;
 - de la notion de « bonne volonté » (reprise du paiement, acceptation de l'accompagnement social, démarches auprès des organismes payeurs, etc) ;
 - de la procédure de suivi du relogement des publics dans le cadre du contingent préfectoral ;
 - du contenu des documents de communication (diffusion en concertation) etc.
- Organiser une ou plusieurs sessions de formations interdisciplinaires et thématiques, réunissant l'ensemble des acteurs de la prévention des expulsions. Ces sessions seront l'occasion de revenir sur l'ensemble de la procédure en précisant les actions de chacun des acteurs, mais également de favoriser la transparence en précisant les obligations ainsi que les contraintes lors des prises de décisions (sous-commission CCAPEX, refus d'accord du concours de la force publique, etc.)
- Remonter les situations les plus complexes et/ou urgentes à la « **cellule technique opérationnelle** »⁴ par tous moyens (envois de courriels au secrétariat de la CCAPEX, entretiens bilatéraux, appels téléphoniques spécifiques entre acteurs concernés, etc.). Les situations partagées peuvent notamment recouvrir : les impayés locatifs, les problèmes d'hygiène (incurie), les cas de troubles de jouissance, de violence, de maltraitance, de détention, de risques psychologiques, de radicalisation, de prostitution, etc.
- Formaliser les modalités de prévention de l'expulsion pour les personnes placées en détention pour une courte peine (moins de six mois) de façon à permettre, dans la mesure du possible, le maintien du logement durant la période d'incarcération ou la prise en charge vers un relogement en fin de peine (travail à mener avec le SPIP, le SIAO et la CAF).
- Afin de favoriser la bonne orientation des ménages et la coordination des actions menées, les acteurs de la prévention des expulsions peuvent s'appuyer sur les dispositifs déjà existant (liste non exhaustive) :

⁴ L'objectif de la « cellule technique opérationnelle » est de traiter, en dehors des sous-commissions CCAPEX, les situations complexes et urgentes qui nécessitent une coordination voire une intervention conjointe et de faciliter la répartition des dossiers entre les services concernés (voir le nouveau règlement intérieur de la CCAPEX de Haute-Marne).

- **ADIL de Dijon** (conseils juridiques) ;
 - **Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne** (dispositif piloté par la DDT) ;
 - **Point d'accès au droit** généraliste ou spécialisé (consultations juridiques gratuites) ;
 - **Points Conseil Budget** (conseils pour la gestion budgétaire) ;
 - **Point Passerelle** (dispositif du Crédit Agricole pour la gestion budgétaire) ;
 - **Missions Locales** (pour les personnes de - 26 ans) ;
 - **Circonscriptions d'Action Sociale** (pour les personnes allocataires du RSA et/ou pour lesquelles les CCAS se déclarent incompétents) ;
 - **C'SAM Chaumont** (pour les ménages de + 26 ans habitant Chaumont et Brottes, sans enfants et non allocataires du RSA) ;
 - **CCAS/CIAS territorialement compétents** (contacter la mairie concernée), etc.
- Identifier un référent, au sein des organismes acteurs de la prévention des expulsions, qui servira de relais d'information au sein de son équipe et favorisera le lien avec les autres partenaires de la Charte. En cas de changement de celui-ci, transmettre ses coordonnées (nom, prénom, structure, téléphone, courriel) au secrétariat de la CCAPEX.
 - Favoriser le déploiement de l'intermédiation locative pour les publics qui peuvent en relever. Utiliser les leviers financiers à disposition (AVDL, MOUS, etc.)

TITRE 3 – MOYENS ET ACTIONS DES DIFFERENTS PARTENAIRES

Article 3.1 : Actions des bailleurs publics

Les actions suivantes sont l'illustration d'une politique globale de prévention des expulsions au sein du parc social.

Cette politique comprend l'allocation de moyens adaptés au bon déroulement du maintien et du relogement des locataires, à travers la définition d'un processus efficient de sollicitation et de mise en place des dispositifs d'apurement de la dette locative, mais aussi de prise en charge sociale adaptée des locataires, notamment ceux avec lesquels les bailleurs ne parviennent pas à rentrer en contact.

Article 3.1.1 : Favoriser la prévention des difficultés de paiement

- Assurer l'information des locataires sur leurs obligations (paiement régulier du loyer, obligation d'assurance, entretien du logement...) et sur leurs droits (aides au logement...) : diffusion d'un « livret du locataire » lors de l'entrée dans les lieux ;
- Dès le premier retard dans le règlement du loyer, développer les contacts (oraux et écrits) avec les ménages concernés et examiner avec eux toutes les solutions possibles pour régulariser leur situation (mise en place d'un plan d'apurement adapté aux capacités de remboursement de la famille, mutation de logement).
- Dès le deuxième impayé de loyer consécutif, transmettre une lettre simple au locataire défaillant l'informant de l'ouverture imminente d'un contentieux, ainsi qu'une information sur les antennes de prévention (adresse et numéro de téléphone) ;
- Lorsque la dette correspond à une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel net du loyer charges comprises, informer les organismes payeurs ;
- Engager des actions de négociation avec le locataire pour la mise en place d'un plan d'apurement.
En cas de mise en place d'un accompagnement social lié au logement, ne pas engager de procédure contentieuse et retourner la convention signée au prestataire ou, le cas échéant, le motif de non-signature de la convention ;
- À minima, s'assurer que le domicile est toujours occupé et en informer la CCAPEX).

Article 3.1.2 : Lancer la procédure contentieuse en cas de désengagement du locataire face à sa situation

- Transmettre les commandements de payer visant la clause résolutoire à la Préfecture ;
- Dans le cas où le juge accorde des délais, assurer un suivi de ces locataires pour vérifier si le plan d'apurement mis en place est respecté ;
- Favoriser le relogement dans un appartement plus adapté à la situation du ménage, à condition que le locataire respecte le plan d'apurement des dettes mis en place, que le logement soit en bon état et qu'il n'y a pas de troubles de jouissance avérés ;
- En cas de résiliation du bail, favoriser la signature d'un protocole « Borloo »⁵ si le locataire respecte son plan d'apurement, et étudier les différentes possibilités de rétablissement des aides au logement ;

⁵ Articles L.353-15-2 et L.422-6-5 du code de la construction et de l'habitation : en cas de résiliation du bail, un dispositif de suspension de la procédure d'expulsion peut être mis en place par la signature d'un protocole d'accord (dit protocole Borloo) entre le bailleur et le locataire en vue du rétablissement du bail.

- Étudier, pour le locataire dont le bail a été résilié mais qui a régularisé sa situation, la possibilité de lui proposer la signature d'un nouveau bail dès que possible ; Porter une attention toute particulière lorsqu'une Procédure de Rétablissement Personnel (PRP) est intervenue, la situation du débiteur ayant été déclarée « irrémédiablement compromise » et ayant conduit à un effacement de dette ;
- Accepter les saisines de la Préfecture au titre du contingent préfectoral lorsque les ménages sont suivis par un travailleur social.

Article 3.2 : Actions des bailleurs privés

Bailleurs propriétaires :

- Communiquer au locataire les risques encourus dès la signature du bail :
 - lui remettre une brochure⁶ sur les droits et devoirs des locataires ;
 - si possible, discuter et vérifier avec le locataire de l'adéquation entre le loyer et ses ressources.
- Demander aux organismes payeurs des aides au logement (CAF ou MSA) à recevoir directement le montant de l'aide au logement auquel le locataire a droit (tiers-payant) ;
- Dès qu'un impayé de loyer est constitué :
 - solliciter SOS loyers impayés (0805 160 075) ou un Point d'Accès au Droit afin d'obtenir des renseignements juridiques ;
 - saisir les organismes payeurs des aides au logement (CAF ou MSA) ;
 - sans attendre l'avis de la CCAPEX, tenter la mise en place d'un plan d'apurement avec l'aide de la CAF/MSA afin de prévenir un recours en justice ;
 - tenir informée la CAF/MSA de l'évolution de la situation (non-respect du plan d'apurement, recevabilité d'un dossier BDF, jugement de résiliation de bail, déménagement, etc.) ;
 - informer le locataire de l'existence du site <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>, de <https://www.mesdroitssociaux.gouv.fr/>, du dispositif du « contingent préfectoral » ainsi que du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL, géré par le Conseil Départemental) qui peut être accordé afin de financer les dépenses liées à l'entrée dans un logement (dépôt de garantie, premier loyer, assurance du logement, frais de déménagement, dettes de loyers, les factures d'énergies, etc.).
- Agir sur les leviers prévenant la procédure contentieuse :
 - informer la structure sociale compétente (voir liste au Titre 2) afin que le locataire endetté sorte de l'invisibilité aux yeux des travailleurs sociaux, et que ces derniers l'aident lors de ses demandes d'aides sociales et/ou pour lui trouver un nouveau logement plus en adéquation avec ses ressources ;
 - réfléchir à l'opportunité de recourir à la procédure simplifiée de recouvrement amiable de créance, codifiée aux articles R.125-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.
- Lors de l'assignation en justice du locataire, l'informer sur l'utilité de remplir le plus précisément possible le diagnostic social et financier (DSF, ou « enquête sociale »), ce qui sera un gage de bonne foi de la part du locataire, mais surtout un gain de

⁶ Voir les exemples disponibles en annexe. Pour aller plus loin, contacter l'ADIL de Dijon.

temps pour l'ensemble des parties ;

Acteurs professionnels (agences immobilières) :

- Préciser les possibilités de coopération concernant :
 - les modalités la participation au dispositif de prévention des expulsions que ce soit en termes de présence aux réunions de travail de la CCAPEX, de bilan et d'évaluation du dispositif, et aux formations pluridisciplinaires prévues par la Charte ;
 - les engagements en termes d'information des locataires et des bailleurs sur les dispositifs de prévention ;
 - le relogement de certains ménages menacés d'expulsion au sein du parc privé.

Article 3.3 : Actions du Conseil Départemental

- Avoir pour objectif un délai de réponse de 2 mois maximum concernant les demandes de FSL, à partir de la date de signature du dossier complété par le demandeur ;
- Instruire toutes les demandes de FSL déposées en vue de maintenir les familles dans leur logement et de les accompagner dans l'apurement de leurs dettes de loyer ou de toutes autres charges liées au logement selon la réglementation du FSL en vigueur ;
- Développer la mise en place des aides suivantes via le FSL :
 - garantie pour des associations mettant des logements à disposition des ménages ;
 - financement d'associations faisant de la sous-location ou de la gestion locative adaptée ;
 - financement de mesures d'accompagnement social lié au logement ;
 - financement des diagnostics sociaux et financiers.
- Assurer la réalisation des diagnostics sociaux et financiers selon la convention conclue entre le Conseil Départemental et l'État dans le cadre de la procédure d'expulsion locative. Inciter, par tous les moyens disponibles, le locataire à se présenter à l'audience du Tribunal judiciaire ;
- Soumettre pour avis à la CCAPEX les situations jugées très complexes et/ou urgente afin d'activer la « cellule technique opérationnelle » si besoin (exemple : impossibilité de désigner un travailleur social référent pour un ménage).

Article 3.4 : Actions des services de l'État

La Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations (DDETSPP, ex DDCSPP) et les sous-préfectures :

- Au stade du commandement de payer, transmettre un listing mensuel ou bi-mensuel aux différents services sociaux du département de façon à déterminer, dans un premier temps, les locataires faisant déjà l'objet d'un suivi social. Déterminer les locataires signalés qui ne bénéficient d'aucune prise en charge par un service public à ce stade.
- Envoyer un courrier de sensibilisation au locataire défaillant dès la transmission par

le bailleur du commandement de payer visant la clause résolutoire, ainsi qu'une liste des services sociaux du département ;

- Demander un Diagnostic Social et Financier au Conseil Départemental dès réception de l'assignation devant le Tribunal judiciaire (et dès réception du commandement de quitter les lieux pour les ménages avec enfant mineur) ;
Transmettre ce diagnostic complété au juge du Tribunal judiciaire en vue de l'audience ;
- Transmettre au Conseil Départemental, dans le respect du secret professionnel, certaines informations rendues par le Tribunal ;
- En cas de signature d'un protocole, transmettre un courrier au locataire le sensibilisant sur le respect de cet engagement ;
- Demander un rapport de police ou de gendarmerie dès notification de la réquisition en vue du concours de la force publique ;
- Envoyer un courrier de sensibilisation au locataire défaillant dès la transmission par le bailleur du commandement de quitter les lieux, lui rappelant la possibilité qu'il a de saisir la commission de médiation (DALO) dès réception de la demande de concours de la force publique ;
- Mobiliser le contingent préfectoral sur simple saisine d'un travailleur social ;
- Informer le SIAO dès la signature d'un arrêté de concours de la force publique en l'informant de la composition du ménage, afin d'anticiper un appel au 115 le jour de l'expulsion ;
- Indemniser le bailleur durant la phase de recours gracieux dès lors que la responsabilité de l'État est engagée pour non-octroi du concours de la force publique (article L.153-1 du code des procédures civiles d'exécution) ;
- Inviter systématiquement les maires aux réunions des sous-commissions de CCAPEX lorsque le dossier d'un de leurs administrés y est examiné. Examiner les dossiers concernés en début de séance ;
- Engager une démarche active de sensibilisation des propriétaires et des acteurs professionnels du parc locatif privé (démarche d'information et de communication ciblée) ;
- Associer activement les bailleurs publics aux comités de suivi FNAVDL.

Article 3.5 : Actions de la Caisse d'Allocations Familiales et de la Mutualité Sociale Agricole en tant qu'organismes payeurs de l'aide au logement

- Veiller à l'application du décret n° 2016-748 du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement, et notamment aux délais de la procédure d'impayés ainsi qu'à la définition du seuil de constitution de l'impayé ;
- Informer la CCAPEX de l'ensemble des situations d'impayés lorsque la dette correspond à une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel (net ou brut en fonction du mode de versement) du loyer charges comprises⁷ ;
- Mettre en avant les actions engagées par le locataire pour apurer sa dette afin de favoriser la décision de maintenir les allocations logement à un ménage qui se mobilise ;
- Encourager, en cas de résiliation de bail et sous réserve de mobilisation du locataire,

⁷ Circulaire CNAF n°2017-004 du 27 septembre 2017.

la signature d'un protocole « Borloo »⁸. Assurer le suivi du plan d'apurement dans le cadre de ce protocole ;

- Favoriser une information simple en matière d'aides au logement et sur les possibilités apportées par le FSL ;
- Contribuer à l'orientation des personnes en impayé de loyer vers les dispositifs adaptés à leur situation (notamment l'ADIL, les Points d'Accès au Droit et les Circonscriptions d'Action Sociale);
- Faciliter le versement des aides au logement directement auprès des bailleurs en tiers payant ;
- Soumettre pour avis à la CCAPEX les situations complexes d'impayés de loyers et les situations qui ne trouvent pas de solution afin d'activer la « cellule technique opérationnelle » (exemple : impossibilité de mettre en place un plan d'apurement ou d'obtenir une aide du FSL) ;
- Effectuer le versement du rappel APL.

Article 3.6 : Actions du secteur judiciaire

Article 3.6.1 : Actions des huissiers de justice

- Envoyer les commandements de payer au secrétariat CCAPEX via EXPLOC lorsque le montant ou l'ancienneté de la dette dépasse les seuils fixés par arrêté préfectoral ;
- Dans le cas de la prononciation d'une assignation visant à la résiliation d'un contrat de bail, délivrer un document au locataire concerné lui rappelant les date, horaire et lieu de l'audience et destiné à l'informer de l'importance de sa présentation à l'audience ainsi que de la possibilité de déposer, avant l'audience, une demande d'aide juridictionnelle et de saisir les acteurs contribuant à la prévention des expulsions locatives (Décret n°2017-923 du 9 mai 2017, voire l'annexe 7) ;
- Rappeler les obligations légales à leur charge lors de la notification d'une décision de justice prononçant l'expulsion en termes de possibilité et de modalités de recours DALO (articles L.412-5, R.411-1 et R.412-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécutions) ;
- Désigner un référent au sein de la chambre départementale des huissiers qui servira de contact à la CCAPEX pour toute demande qu'elle pourrait avoir les concernant.

Article 3.6.2 : Actions des magistrats

- Identifier le Magistrat coordinateur des tribunaux judiciaires comme lien permanent entre la magistrature et la CCAPEX, dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de la politique de prévention définie par la Charte ;
- Fournir au secrétariat CCAPEX une adresse courriel afin de recevoir les enquêtes sociales (DSF) sous format numérique.

Article 3.6.3 : Action du Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation (SPIP)

- Informer le secrétariat CCAPEX de l'incarcération éventuelle de locataires dont le dossier est présenté en sous-commission (liste des dossiers présente dans les ordres du jour ou dans le listing mensuel).
- Désigner un agent référent qui servira de contact à la CCAPEX pour l'envoi des

⁸ Voir note de bas de page n°5.

ordres du jour des sous-commissions.

Article 3.7 : Actions des forces de l'ordre

Police nationale et gendarmerie :

- Identifier les agents référents sur la thématique « prévention des expulsions », qui serviront de relais d'information au sein de leur équipe et favoriseront le lien avec les autres partenaires de la Charte.

Article 3.8 : Actions de la commission de surendettement (secrétariat assuré par la Banque de France)

- Le secrétariat de la commission départementale de surendettement transmet hebdomadairement vers l'application du Ministère du Logement (EXPLOC) la liste des dossiers recevables comportant une dette locative concernant le logement actuel (maximum 2 dettes de loyers actuels pour les cas où le débiteur et le co-débiteur n'habitent pas à la même adresse).

TITRE 4 – SUIVI, DUREE ET EVALUATION DE L'APPLICATION DE LA CHARTE

La charte est applicable à compter de sa signature pour une durée limitée au terme du PDALHPD. En tout état de cause, sa validité ne pourra excéder 6 ans. Son contenu pourra être révisé sur proposition du Préfet ou du Président de Conseil Départemental, après consultation et avis de l'ensemble des partenaires.

Le non-respect des engagements pris dans la charte par l'un des signataires sera soumis aux instances de pilotage du PDALHPD.

La Charte pourra effectuer une étude d'impact de l'efficacité des échéanciers judiciaires en termes de maintien effectif dans les lieux des locataires qui en font l'objet (exemple de la Charente). Les résultats de cette étude auront vocation à être partagés avec les magistrats et l'ensemble des partenaires de la prévention au sein de la Charte afin d'en tirer d'éventuels enseignements en termes d'ajustement jurisprudentiel et de mise en œuvre des dispositifs d'apurement de la dette.

Une évaluation annuelle de la charte est réalisée. Elle est présentée à l'ensemble des partenaires. Elle est l'occasion d'ajuster et d'acter publiquement, pour chacun d'entre eux, les moyens à mettre en œuvre sur l'année suivante de façon à réaliser les objectifs quantitatifs définis par la Charte.

Un tableau d'indicateurs est adressé aux partenaires lors de l'évaluation annuelle. Ces indicateurs, dont les éléments de base sont déjà disponibles auprès de chaque acteur, sont centralisés par la CCAPEX sur la base des informations remontées par la CAF, la MSA, la commission de surendettement, le FSL, les bailleurs, le SIAO, et la chambre départementale des huissiers de justice.

Indicateurs liés aux locataires :

- Communes des domiciles (en %), répartition urbain/rural et QPV/hors QPV ;
- Montant moyen/mini/max des dettes locatives, des ressources, du taux d'effort ;
- Compositions familiales (en %) ;
- Répartition des charges mensuelles et des motifs de l'impayé (selon les diagnostics sociaux et financiers).

Indicateurs liés à la prise en charge des signalements :

- Taux de ménages signalés à la CCAPEX ne disposant d'aucun suivi social au stade de la réquisition de la force publique ;
- Nombre de diagnostics sociaux et financiers/de rapports de carence réalisés ;
- Taux de diagnostic sociaux et financier réalisés et transmis aux magistrats ;
- Nombre de dossiers de surendettement déposés comportant une dette locative.

Indicateurs relatifs à la procédure d'expulsion fournis par la Préfecture :

- Nombre de dossiers traités en sous-commission CCAPEX selon le type de bailleur (public/privé) ;
- Nombre de commandement de payer, d'assignations, de commandement de quitter les lieux, de réquisition du concours de la force publique, d'expulsions fermes (par arrondissement) ;
- Taux de transformation des assignations en décisions expulsions fermes par arrondissement (dans un premier temps, taux de transformation des assignations en commandements de quitter les lieux).

Indicateurs à fournir par les organismes payeurs des aides au logement :

- Nombre d'allocataires en situations d'impayés au sens du décret du 6 juin 2016 sur l'année ;
- Taux d'allocataires en impayés faisant l'objet d'une suspension de l'allocation logement par rapport à l'ensemble des allocataires en situation d'impayé au sens du décret du 6 juin 2016 ;
- Taux d'allocataires en situations d'impayés au sens du décret du 6 juin 2016 sur l'année par rapport à l'ensemble des allocataires en situation d'impayé au sens strict ;
- Taux de transformation des situations d'impayés au sens du décret du 6 juin 2016 en commandement de payer/décisions de justice d'expulsion/CFP/expulsions effectives.

Indicateurs à fournir par le FSL :

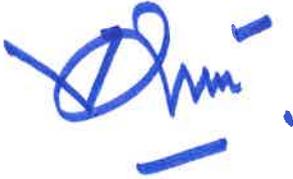
- Nombre de bénéficiaires d'une aide du FSL sur l'année ;
- Nombre de FSL « maintien/relogement/accès » sur l'année.

Indicateurs liés au relogement/hébergement :

- Nombre total de relogements effectués entre le commandement de payer et l'assignation ;
- Nombre de locataires reconnues prioritaires au titre du DALO sur le critère de la menace d'expulsion par la commission de médiation ;
- Nombre de personnes reconnues prioritaires sur le critère de la menace d'expulsion relogées au titre du DALO ;
- Nombre de personnes menacées d'expulsion prise en charge dans un dispositif d'hébergement avant expulsion/suite à l'octroi du concours de la force publique ; durée moyenne de séjour de ces personnes avant relogement.

SIGNATAIRES DE LA CHARTE

Le Préfet de la Haute-Marne



Joseph ZIMET

Le Président du Conseil Départemental

Le Président
du Conseil Départemental



Nicolas LACROIX

PARTENAIRES DE LA CHARTE ASSOCIÉS A SON ÉLABORATION

Le Directeur Départemental de la
Cohésion Sociale et de la
Protection des Populations

Le Directeur de la Caisse
d'Allocations Familiales de la
Haute-Marne

Le Président de l'OPH Hamaris

Le Président de la SA HLM Mon
Logis

Le Président de Vitry Habitat

Le Président de la commission de
surendettement

Le Président de la Chambre
Départementale des huissiers de
justice de la Haute-Marne

Le Président de la Communauté de
communes du Grand Langres

Le Président de l'association des
tribunaux d'instance et du conseil
départemental de l'accès au droit

Le Directeur du Service
Pénitentiaire d'Insertion et de
Probation de la Haute-Marne

Le Président de la chambre syndicale des
propriétaires de la Haute-Marne

Le Directeur Général de la Mutualité
Sociale Agricole Sud Champagne

Le Président de l'Office Public de l'Habitat
de Saint-Dizier

Le Président de l'OPH Chaumont Habitat

Le Président de la SA HLM Foyer Rémois

Le Président de la SA HLM Plurial Novilia

Le Président du Tribunal de Grande
Instance de Chaumont

Le Président de la Communauté
d'Agglomération de Chaumont

Le Président de la Communauté
d'Agglomération de Saint-Dizier Der et
Blaise

ANNEXE 1 : TABLEAU DE SUIVI DES EXPULSIONS LOCATIVES

	Arrondissement	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre d'assignations	Chaumont	70	100	83	99	126	88	89	69	84	73	67
	Saint-Dizier	107	106	120	109	122	88	77	89	94	133	85
	Langres	31	34	32	55	47	47	24	37	33	38	26
	Sous-total	208	240	235	263	295	223	190	195	211	244	178
Nombre de commandement de quitter les lieux	Chaumont	52	24	59	44	75	68	67	48	42	57	34
	Saint-Dizier	54	76	63	64	53	54	76	48	57	62	71
	Langres	23	35	21	21	32	17	19	19	20	30	18
	Sous-total	129	135	143	129	160	139	162	115	119	149	123
Taux de transformation des assignations en commandements de quitter les lieux (%)	Chaumont	74,3	24,0	71,1	44,4	59,5	77,3	75,3	69,6	50	78,1	50,7
	Saint-Dizier	50,5	71,7	52,5	58,7	43,4	61,4	98,7	53,9	60,6	46,6	85,5
	Langres	74,2	100	65,6	38,2	68,1	36,2	79,2	51,4	60,6	78,9	69,2
	Sous-total	62,0	56,3	60,9	49,0	54,2	62,3	85,3	59,0	53,8	61,1	69,1
Nombre de réquisitions du concours de la force publique	Chaumont	45	19	28	33	45	35	33	34	31	26	26
	Saint-Dizier	27	38	42	43	33	45	33	37	30	37	49
	Langres	10	20	10	15	29	11	9	15	12	9	8
	Sous-total	82	77	80	91	107	91	75	86	75	72	83
Nombre d'expulsions effectives	Chaumont	39	15	23	21	33	26	32	20	24	18	19
	Saint-Dizier	25	13	29	27	9	27	20	24	20	25	27
	Langres	4	15	3	6	7	15	7	12	11	9	6
	Sous-total	68	43	55	54	49	68	59	56	55	52	52
Taux de transformation des assignations en expulsions avec CFP (%)	Chaumont	55,7	15,0	27,7	21,2	26,2	29,5	35,9	29,0	28,6	24,6	28,3
	Saint-Dizier	23,4	12,3	24,2	24,8	7,8	30,7	26,0	27,0	21,3	18,8	31,8
	Langres	12,9	44,1	9,4	10,9	14,9	31,9	29,2	32,4	33,3	23,7	23,1
	Sous-total	32,7	17,9	23,9	20,5	16,6	30,5	31,0	28,7	24,9	21,3	29,2

Source : secrétariats CCAPEX de la Haute-Marne

ANNEXE 2 : APPROCHE JURISPRUDENTIELLE DE LA MAUVAISE FOI

Cette annexe vise à rappeler les fondements jurisprudentiels de la mauvaise foi de façon à éclairer la décision des services dans le cadre du traitement des situations individuelles de ménages menacés d'expulsion pour impayés de loyer. La notion de « bonne foi » est par nature une notion subjective, c'est-à-dire qu'elle ne relève pas d'un principe théorique applicable à toutes les situations, mais qu'elle suppose fondamentalement une analyse au cas par cas. L'objectif de cette annexe est de permettre aux services, à tous les stades de la procédure judiciaire d'expulsion, de dissocier le traitement des situations dont la bonne foi est légitimement remise en cause au vu des principes jurisprudentiels établis par la Cour de Cassation.

L'article 2274 du code civil dispose que :

- 1. La bonne foi est toujours présumée ;**
- 2. Il incombe à celui qui allègue la mauvaise foi de l'établir.**

Conséquence de cette définition ouverte du code civil : **il appartient au juge du fond et à lui seul de se prononcer sur le point de savoir si un débiteur est de bonne ou de mauvaise foi.**

La Cour de cassation a encadré le pouvoir souverain du juge en matière d'appréciation de la mauvaise foi dans plusieurs directions par sa **jurisprudence en matière de surendettement** :

1/ en rappelant tout d'abord de façon constante que le débiteur est présumé de bonne foi. La Cour de cassation a rendu le 4 avril 1991 trois décisions de principe à ce sujet en matière de surendettement⁹ et depuis, la jurisprudence n'a jamais varié¹⁰.

Cette présomption légale dispense le débiteur de rapporter la preuve de l'élément présumé. Il déplace sur les créanciers, qui contestent le droit du demandeur de bénéficier de la législation sur le surendettement, la charge d'établir sa mauvaise foi afin de détruire la présomption de bonne foi dont il jouit. Si les créanciers faillissent dans leur démonstration et ne parviennent pas à dissiper toute incertitude raisonnable, le doute sera retenu à leur détriment.

Dans certains cas, la Cour estime que le juge a le pouvoir d'apprécier, même d'office, la bonne foi du débiteur. La présomption légale de bonne foi n'est pas pour autant renversée car ce n'est pas au débiteur de démontrer qu'il est de bonne foi. Mais si le juge réunit assez d'éléments caractéristiques de la mauvaise foi du débiteur, alors la présomption qui lui bénéficie tombe.

2/ La sanction de la mauvaise foi est personnelle au débiteur qui s'en rend coupable. L'application de ce principe conduit la Cour de cassation à censurer les décisions qui étendent à un débiteur marié ou en concubinage dont la mauvaise foi n'est pas personnellement établie la fin de non-recevoir tirée de l'absence de bonne foi de son concubin ou de son conjoint. Les arrêts sont particulièrement nets à cet égard¹¹.

3/ La bonne foi du débiteur est une notion évolutive¹². La Cour estime que le juge doit se

9 Cf. 1^{er} Civ., 4 avril 1991, Bull. 1991, I, n° 123, pourvoi n° 90-04.008.

10 Cf. 1^{er} Civ., 24 février 1993, Bull. 1993, I, n° 86, pourvoi n° 92-04.045 ; 1^{er} Civ., 13 juin 1995, Bull. 1995, I, n° 262, pourvoi n° 93-04.208 ; 2^e Civ., 11 septembre 2003, pourvoi n° 02-04.026 ; 2^e Civ., 24 juin 2004, pourvoi n° 03-4.082

11 Cf. 1^{er} Civ., 27 février 1997, pourvoi n° 96-04.028, Contrats, conc., consom. 1997, comm. 89, obs. Raymond, rendu au sujet de concubins ; 1^{er} Civ., 14 mars 2000, Bull. 2000, I, n° 95, pourvoi n° 98-04.171 - RTD com. 2000, p. 470, obs. Paisant ; 2^e Civ., 7 juin 2007, pourvoi n° 06-15.732, rendus au sujet d'un couple marié.

12 Cf F. Verdun, « Surendettement : nouveau dispositif légal et actualité jurisprudentielle », in Rapport annuel de la Cour de cassation, 2001, p. 317 ; 1^{er} Civ., 1^{er} juin 1999, pourvoi n° 98-04.013, Procédures 2000, n° 276, obs. Croze ; 1^{er} Civ., 10 décembre 1996, Bull. 1996, I, n° 447, pourvoi n° 95-04.142 ; 2^e Civ., 23 juin 2005, Bull. 2005, II, n° 173, pourvoi n° 03-04.072 - D. 2005, p. 2217, obs. C. Rondéy - RTD Com. 2005, p. 612, obs. G. Paisant ; 2^e Civ., 15 septembre 2005, Bull. 2005, II, n° 221, pourvoi n° 04-

prononcer au vu de l'ensemble des éléments qui lui sont soumis le jour où il statue¹³. En matière de surendettement, un débiteur qui aurait été déclaré irrecevable à bénéficier des procédures de désendettement en raison de sa mauvaise foi peut ainsi, s'il démontre l'existence d'éléments nouveaux de nature à conduire à une analyse différente de sa situation, être considéré de bonne foi et voir sa demande suivante déclarée recevable¹⁴. En somme, selon cette interprétation, un débiteur de mauvaise foi peut devenir de bonne foi. La jurisprudence de la Cour refuse que la mauvaise foi du débiteur soit une fois pour toute cristallisée : sa situation n'est jamais figée.

4/ La mauvaise foi du débiteur doit être en rapport direct avec la situation de surendettement. Ne peuvent donc être pris en considération que des comportements du débiteur ayant effectivement et directement conduit à une situation de surendettement, celui-ci ne devant pas être sanctionné pour des faits étrangers à son surendettement.

En conséquence, la Cour de cassation en a déduit qu'une faute, même intentionnelle, qui n'a qu'un lien de causalité indirect avec l'augmentation du passif ne doit donc pas être prise en considération.

Ainsi, la faute intentionnelle d'un salarié ayant entraîné son licenciement, lequel était à l'origine de difficultés financières, ayant d'abord conduit l'intéressé à emprunter, puis à ne plus pouvoir faire face aux remboursements, est sans rapport avec la situation de surendettement et ne caractérise donc pas sa mauvaise foi au sens du droit du surendettement¹⁵.

L'appréciation de la mauvaise foi par la CCAPEX dans le cadre d'une procédure d'expulsion doit être différente selon que l'on se situe dans la phase amont et dans la phase aval du jugement.

En amont du jugement, le juge n'ayant pu encore statuer sur les éventuelles remises en cause de la bonne foi du locataire, celle-ci reste présumée. Pour autant, sans arbitrer sur ce point qui échappe à sa compétence légale, la CCAPEX est fondée à apprécier la bonne foi du locataire débiteur dans l'attente du jugement afin d'arbitrer sur l'opportunité de mettre en œuvre à l'intention de ce dernier le dispositif de prévention des expulsions prévu dans le cadre de la Charte. La CCAPEX peut ainsi être amenée à suspendre la mise en œuvre de ce dispositif dans l'attente du jugement lorsque des éléments tangibles fondés sur le comportement du locataire ont été portés à son attention par le bailleur ou tout autre acteur de la prévention des expulsions.

Pour caractériser la mauvaise foi d'un locataire en situation d'impayé locatif par référence à la jurisprudence de la Cour de Cassation relative au surendettement, la CCAPEX doit établir les points suivants :

1/ Il faut que la mauvaise foi apparaisse de manière manifeste et qu'elle comporte la dimension de volonté de dissimulation, de tromperie ou de nuisance. La commission doit donc se prononcer sur le caractère volontairement malhonnête ou non de la démarche du demandeur (fausses déclarations démontrées, situation réelle camouflée).

2/ La remise en cause de la bonne foi ne peut être fondée que sur les agissements de la personne en situation d'impayés, et non sur ceux de son concubin, de ses enfants ou de ses parents proches.

3/ La mauvaise foi supputée du locataire doit être appréciée au regard de l'objet de la

04.104 - RTD Com. 2005, p. 854 obs. G. Paisant ; 2^e Civ., 7 juin 2007, pourvoi n°06-15.732.

13 Cf 1^{er} Civ., 31 mars 1992, Bull. 1992, I, n° 109, pourvoi n° 91-04.043 ; 2^e Civ., 6 mai 2004, Bull. 2004, II, n° 223, pourvoi n° 03-04.073 ; Les Annonces de la Seine 2004, n° 38, supplément p. 3, obs. L. Deljehier.

14 Cf 2^e Civ., 10 février 2005, Bull. 2005, II, n° 30, pourvoi n° 03-17.068 - Contrats, conc., consom. 2005, comm. 121, note G. Raymond ; 2^e Civ., 15 septembre 2005, Bull. 2005, II, n° 221, pourvoi n°04-04.104 - RTD com. 2005, p.854. obs. G. Paysant ; 2^e Civ., 28 février 2006, pourvoi n° 04-04.144.

15 1^{er} Civ., 31 mars 1992, Bull. 1992, I, n° 106, pourvoi n° 90-04.065

procédure d'expulsion. En la matière, le fait pour un locataire de ne pas s'acquitter délibérément du paiement de son loyer alors qu'il dispose des capacités de paiement suffisante pour le faire constitue un motif de remise en cause suffisant de la bonne foi pour justifier la suspension de la mise en œuvre du dispositif de prévention des expulsions jusqu'au jugement. Par ailleurs, la mauvaise foi a été retenue contre le requérant, pour un recours motivé par une menace d'expulsion, dans les cas suivants :

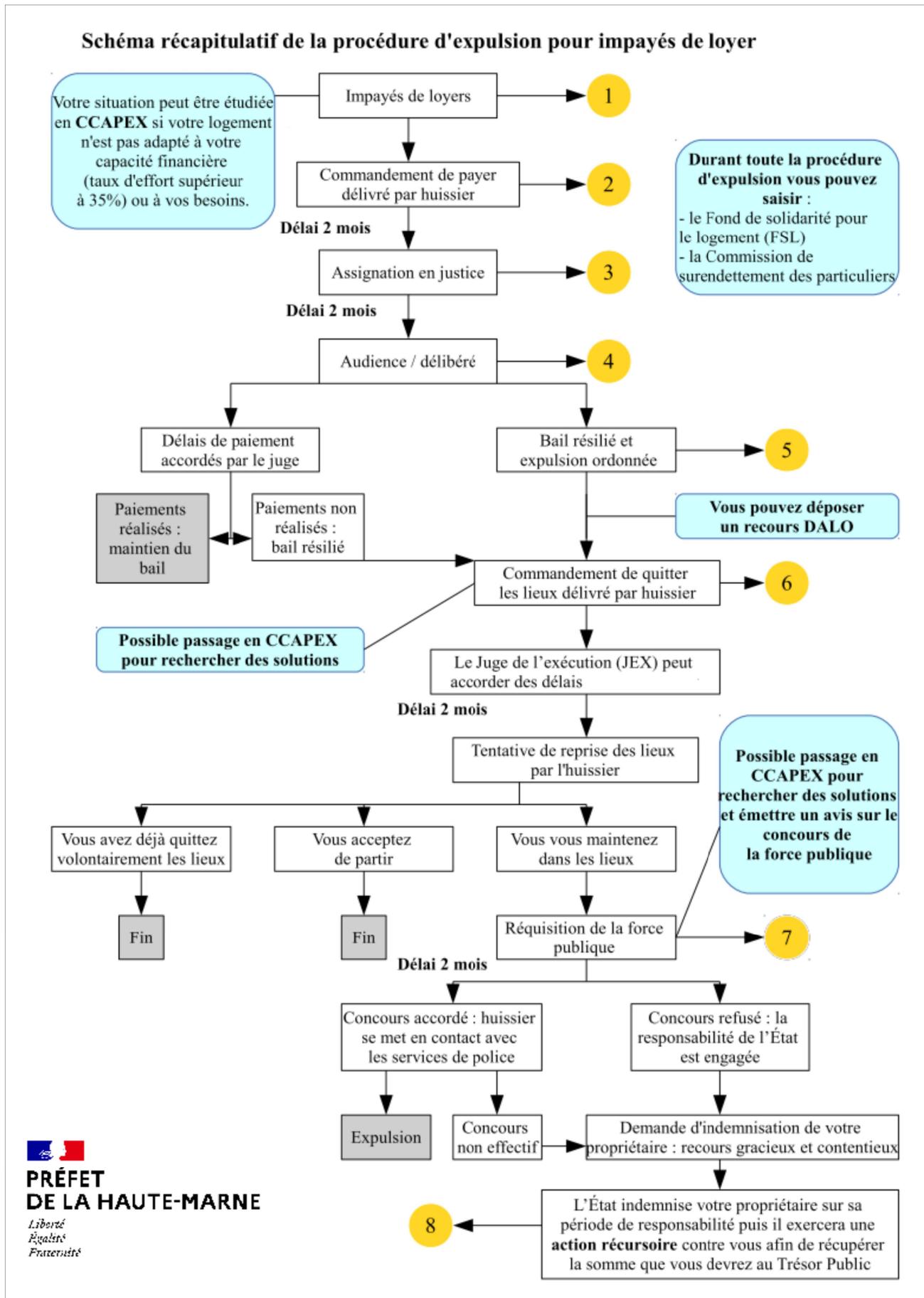
- Personne causant des troubles de jouissance conduisant à son expulsion ;
- Personne déchue du droit à se maintenir dans son logement par une décision du tribunal judiciaire, en raison de tapages nocturnes et incivilités ;
- Personne ayant proféré des menaces de mort contre un préposé du bailleur, ainsi que commis des violences volontaires contre la même personne.

En revanche, ne constituent pas systématiquement la preuve de la mauvaise foi, des expulsions répétées¹⁶. Une personne ayant été jugée de mauvaise foi par le passé doit pouvoir, si elle le souhaite, présenter de nouveaux éléments à la CCAPEX pour démontrer que sa situation a évolué et qu'elle est désormais de bonne foi. En l'absence de ces éléments, la CCAPEX ne peut conclure d'emblée à sa mauvaise foi actuelle.

En aval du jugement, la décision de justice fait foi. Ainsi, si le juge n'a pas statué explicitement sur la mauvaise foi du locataire, celui-ci doit être considéré comme étant de bonne foi.

¹⁶ CAA Lyon, arrêt n° 13LY02894, 2 décembre 2014.

ANNEXE 3 : PROCÉDURE D'EXPULSION



ANNEXE 4 : PROCÉDURE DE RECOUVREMENT DES IMPAYÉS (DETTE INFÉRIEURE OU ÉGALE A 3 MOIS) DE CHAUMONT HABITAT

1. Les chargés de recouvrement ont pour mission d'assurer le recouvrement des impayés selon un processus rigoureux.

Ils doivent être en capacité d'analyser rapidement les causes du retard de paiement.

Si des situations nécessitent une intervention sociale, cette partie sera gérée par la CESF (Conseillère en Économie Sociale et Familiale).

La CESF évalue la situation du locataire en réalisant une étude budgétaire. Elle effectue des visites à domicile, met en place des plans d'apurement adaptés et s'assure que le locataire bénéficie de tous ses droits.

Déroulé du processus :

	1^{er} MOIS	2^e MOIS	3^e MOIS
Le 10 du mois	Relance simple par courrier et téléphonique	Mise en demeure MEJT en Recommandé	Lettre Prévention des Expulsions
Le 20 du mois	2 ^{eme} relance	Relance téléphonique	Relance téléphonique
A partir du 25 du mois	Visite à domicile, convocation, relance téléphonique	Jusqu'au 10 du 2 ^e mois Saisine CAF	

Les chargés de recouvrement seront également chargés du suivi des plans qu'ils mettent en place.

La durée des plans devra être réduite (pas plus de 6 mois). Le locataire devra comprendre que ce plan lui sera accordé à titre exceptionnel.

2. Le chargé de recouvrement n'aura pas pour seul objectif le recouvrement de la dette, mais également celui d'éduquer ou rééduquer le locataire pour éviter le renouvellement de la situation.

ANNEXE 5 : PROCÉDURE DE RECOUVREMENT DES IMPAYÉS (DETTE SUPÉRIEURE A 3 MOIS) DE CHAUMONT HABITAT

La mission principale du contentieux est de procéder au recouvrement des créances locatives auprès des locataires débiteurs présents dont la dette est supérieure à 3 mois, en appliquant les dispositifs pré contentieux et contentieux.

Le contentieux intervient quand l'ensemble des actions mises en œuvre par le recouvrement pour récupérer les loyers a échoué.

Le contentieux devra établir des plans d'apurement, des protocoles de cohésion sociale, en assurer le suivi, recenser les renseignements économiques et sociaux pour analyser la solvabilité du locataire.

Lors de décisions de justice fixant des plans, lors d'un dépôt en Banque de France et tout au long de la procédure, le contentieux devra informer le locataire de ses obligations (téléphone ou convocation).

Le contentieux mettra en œuvre la procédure juridique en cas d'impayés pour les locataires présents :

- Délivrance d'un **commandement de payer aux fins de résiliation de bail** par l'huissier

2 mois après, si le locataire n'a pas repris le paiement de son loyer et mis en place un échéancier :

- **Assignation en expulsion** (convocation au Tribunal judiciaire en vue de la résiliation du bail)

Le jour de l'audience, un plan d'apurement peut être mis en place et validé par le Juge sinon le bail est résilié et la procédure d'expulsion se poursuit.

Dès obtention du jugement, le faire signifier par voie d'huissier et faire délivrer **le commandement de quitter les lieux** (si aucun plan n'est mis en place).

2 mois après le commandement de quitter les lieux, si aucune amélioration de la situation, demander **la tentative d'expulsion** à l'huissier **avec requête de la force publique** auprès de la Préfecture.

2 mois après, la Préfecture autorise **l'expulsion** ou des indemnités d'occupation seront réclamés et payés par l'État.

ANNEXE 6 : SIGNALEMENT ET SAISINE DE LA CCAPEX

A) Signalement

Signalement effectué par les bailleurs personnes physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus

Lorsque le seuil de montant ou d'ancienneté de la dette fixée par l'arrêté préfectoral n°115 du 27 juillet 2018 est atteint, l'huissier, conformément aux dispositions de l'article 27 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové signale à la CCAPEX le commandement de payer. L'huissier de justice procède au signalement pour les bailleurs personnes physiques ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Signalements effectués par les organismes payeurs

Les organismes payeurs des aides au logement, informent systématiquement la CCAPEX des dossiers pour lesquels il existe un risque de suspension des aides.

Ces signalements se font par courriel auprès de la sous-commission territorialement compétente.

B) Saisine de la CCAPEX

La CCAPEX étant constituée d'une commission de pilotage et de trois sous-commissions, la saisine de la CCAPEX se fait auprès de la sous-commission territorialement compétente.

La CCAPEX peut être saisie par :

- chacun des membres de la sous-commission à laquelle il appartient ;
- le bailleur ;
- le locataire ;
- toute personne ou institution y ayant un intérêt ou vocation.

Par ailleurs, selon l'article 28 de la loi ALUR, la CCAPEX est alertée par :

- la Commission de médiation du droit au logement opposable (DALO), pour tout recours amiable au titre du DALO fondé sur la menace d'expulsion sans relogement ;
- le FSL, lorsque l'aide du fonds ne pourrait pas, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le logement du locataire.

Il convient de rappeler qu'une assignation aux fins de constat de résiliation de bail par les bailleurs personnes morales autres que les sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus est irrecevable si la CCAPEX, en l'occurrence la sous-commission territorialement compétente, n'a pas été saisie au moins deux mois avant ladite assignation.

Afin de simplifier la procédure, tout envoi d'un commandement de payer, qu'il soit effectué par une personne morale ou physique, vaut saisine de la CCAPEX dès lors que cet envoi est fait auprès de la commission territorialement compétente.

Source : Article 8 du nouveau règlement Intérieur de la CCAPEX de la Haute-Marne (en cours de validation).

ANNEXE 7 : DOCUMENT REMIS PAR LES HUISSIERS DE JUSTICE LORS DE LA REMISE DE L'ASSIGNATION AU LOCATAIRE (Décret n°2017-923 du 9 mai 2017)



Madame, Monsieur,

Vous avez reçu une assignation de la part de votre propriétaire qui demande votre comparution à l'**audience du** ____ / ____ / ____

à ____ h ____ au **Tribunal d'Instance de** _____

situé _____

afin d'obtenir **votre expulsion de votre logement.**

VOTRE PRÉSENCE A CETTE AUDIENCE EST IMPORTANTE!

Vous risquez d'être expulsé(e)

Il est de votre plus grand intérêt de vous y présenter, muni(e) de vos justificatifs, pour expliquer votre situation au tribunal.

Pour préparer votre défense

Si vous ne disposez pas des ressources suffisantes pour solliciter un avocat, vous pouvez déposer, avant l'audience, une **demande d'aide juridictionnelle** au **Tribunal de Grande Instance** de votre domicile, afin que l'État prenne en charge tout ou partie de vos frais judiciaires.

Les Points d'Accès au Droit vous conseillent gratuitement

SOS Loyers impayés 0 805 160 075

Point d'Accès au Droit 55 rue Ampère (Chaumont) / Tél : 03.25.01.76.92

Point d'Accès au Droit 3 rue Jean Thabourot (Langres) / Tél : 03.25.84.82.48

Maison de la Justice et du Droit 12, rue Commune de Paris (Saint-Dizier) / Tél : 03.25.96.02.60

Dans le même temps, il est dans votre intérêt que vous répondiez favorablement à toute demande de rendez-vous des travailleurs sociaux. Ils pourront à l'avenir vous aider à régler vos problèmes de budget et à compléter vos demandes d'allocations (APL, RSA, Prime d'Activité, allocation retraite, allocation handicap...).

ANNEXE 8 : DOCUMENT ENVOYÉ PAR LA CCAPEX AU LOCATAIRE SUITE A LA REMISE DU COMMANDEMENT DE PAYER



**PRÉFET
DE LA HAUTE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
de la cohésion sociale et de
la protection des populations**

SERVICE COHÉSION SOCIALE

Chaumont, le

Affaire suivie par : Xxxxx YYYYYY

Tél. : 03 52 ZZ ZZ ZZ

prenom.nom@haute-marne.gouv.fr

Ref : /2020/CL

Madame, Monsieur,

Vous avez été destinataire le [Date du CDP], d'un commandement de payer émanant de [nom de l'huissier], huissiers de justice pour un montant de **1 234,56 €** correspondant à un arriéré de loyers et charges.

Si vous rencontrez des difficultés financières pour payer votre loyer, ou si votre logement n'est plus adapté à votre situation, je vous invite à prendre contact dans **les plus brefs délais** avec votre bailleur, [nom du bailleur], et s'il y a lieu avec l'organisme payeur de l'aide au logement (CAF, MSA), afin de mettre en place une solution amiable.

En l'absence de cette démarche de votre part, vous ferez l'objet d'une assignation aux fins de constat de résiliation de bail devant le tribunal d'instance. Cette assignation vous sera adressée par voie d'huissier et les frais qu'elle engendre seront à votre charge.

L'assignation entraîne une décision de justice qui peut résilier votre bail. Si tel était le cas, vous ne seriez plus considérée comme locataire du logement que vous occupez. Cette situation entraînerait la poursuite de la procédure d'expulsion de votre logement.

Toutefois, le juge s'appuie sur une enquête sociale pour prendre sa décision. À cette fin, vous serez contactée par un travailleur social des services du Conseil Départemental. Celui-ci vous fixera un rendez-vous afin d'étudier votre situation.

Afin de prévenir la résiliation de votre bail, **nous vous recommandons vivement** de répondre favorablement à la sollicitation des services du Conseil Départemental et d'accepter de les rencontrer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Nom Prénom
Adresse
CP Ville

**Pour le Préfet et par délégation,
La cheffe de service,
Françoise BLANCHARD**

DDCSPP de la Haute-Marne
89, rue Victoire de la Marne
BP 52091
52904 CHAUMONT Cedex 9
Tél. 03.52.09.56.00 – Télécopie 03.52.09.56.02
Adresse mail : ddcspp@haute-marne.gouv.fr

1 / 2

C'Sam - Services sociaux de la ville de Chaumont
5 Avenue Emile Cassez : 03.25.30.60.00

CIAS - Services sociaux de la ville de Langres
Place Eponine : 03.25.84.82.48

CCAS - Services sociaux de la ville de Saint-Dizier
4 rue Godard Jeanson : 03.25.96.09.39

Circonscriptions d'Action Sociale - Conseil Départemental
7 rue Eugène Issartel (Chaumont) : 03.25.02.89.58
39 av. de la Marne (Joinville) : 03.25.94.18.86
4 rue Godard Jeanson (Saint-Dizier) : 03.25.56.69.33
Av. du 21^e RI, Bat 21, 1^{er} étage (Langres) : 03.25.87.03.63

Santé, Famille, Logement, Retraite, Solidarité, Autour de l'emploi :
retrouvez tous vos droits sociaux en un seul endroit

<https://www.mesdroitssociaux.gouv.fr/accueil/>

ADIL - Agence Départementale d'Information sur le Logement
SOS loyers impayés : 0805 160 075
Info logement indigne : 0806 706 806

Point Conseil Budget
UDAF 52 : 03.25.35.36.00
Nouvelles Voies région Est : 06.20.36.91.84

Les Points d'Accès au Droit vous conseillent gratuitement
55 rue Ampère (Chaumont) : 03.25.01.76.92
3 rue Jean Thabourot (Langres) : 03.25.84.82.48
12 rue Commune de Paris (Saint-Dizier) : 03.25.96.02.60

ANNEXE 9 : MODÈLE DE DIAGNOSTIC SOCIAL ET FINANCIER

Diagnostic social et financier lié à la procédure des expulsions locatives

Loi N° 89-462 du 06 juillet 1989 article 24 modifié par les lois 98-657, 2000-1208, 2005-32 et 2014-366

Rapport de situation

- Diagnostic assignation
 Diagnostic demande reconventionnelle en résiliation de bail
 Diagnostic commandement de quitter les lieux avec enfants mineurs

date de réception de la demande de diagnostic par le prestataire :

date de l'assignation :

le locataire et sa famille :

Identité du locataire en procédure :

Adresse :

Identité du conjoint :

Situation maritale :

Situation professionnelle du locataire :

Situation professionnelle du conjoint :

Enfants au domicile ou personnes au domicile (vivant en permanence au domicile)

Identité	Age	Situation professionnelle ou scolaire	Ressources	Observations

La famille a-t-elle déjà connu une procédure d'expulsion ?

oui non

Budget :

Ressources mensuelles		Charges mensuelles		Observations
Type	Montant	Type	Montant	
		Loyer		
		Assurance logement		
		Voiture		
		EDF		
		GAZ		
		Eau		
		Saisie sur salaire		
		Téléphone		
		Mutuelle		
		Taxe Habitation		
		Impôt		
		Crédit		
<u>Total</u>		<u>Total</u>		

Commentaires :

Etat des dettes :

Dossier de surendettement : oui non
Si oui, niveau de la procédure :

Le logement :

Bailleur : privé public Identification :

Type de logement :

Date d'entrée dans les lieux :

Etat du logement (propreté, confort, décence, insalubrité ...) :

Montant A.P.L. :

Le logement est-il adapté aux ressources de la famille ? : (Le loyer + les charges locatives/ ressources < 30 %)

Le logement est-il adapté à la situation de la famille ? : (nombre de personnes / nombre de pièces etc. ...)

Les informations recueillies auprès du bailleur :

Dette de loyer : à la date du.

Saisine de l'organisme payeur des allocations logement

Démarches du locataire auprès du bailleur

Démarches du bailleur auprès du locataire

Observations du bailleur :

La dette de loyer :

Historique :

Derniers versements effectués :

Causes de l'impayé (à détailler) :

Saisine de la CAPPEX :

Plan(s) d'apurement :
Date et montant

Démarches du locataire :

Le locataire bénéficie-t-il d'un suivi social : oui non

Si oui coordonnées de la structure

Axes de travail envisagés par le travailleur social :

Définir les capacités de remboursement du locataire en sus de son loyer courant :

Mise en place d'un plan d'apurement :

Démarches pour un relogement :

Dans l'hypothèse d'un relogement, quelles sont les problématiques du locataire et de sa famille à prendre en compte ?

Dossier FSL pour une aide financière et/ou pour mettre en place un accompagnement social lié au logement :

Evaluation de la situation :

Date :

Identité du travailleur social : Mme ROGIER

Organisme : conseil départemental de la Haute-Marne

Signature :

Le locataire a été informé que les éléments recueillis lors du diagnostic seront transmis au juge ou au Préfet et qu'ils seront évoqués lors de l'audience en présence du bailleur et des avocats.

Il lui a été rappelé que ce diagnostic ne le dispense pas d'être présent à l'audience.

Une copie a été envoyée au locataire de la présente.

ANNEXE 10 : DOCUMENTS ENVOYÉS PAR LA CCAPEX AU LOCATAIRE SUITE AU COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX



**PRÉFET
DE LA HAUTE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
de la cohésion sociale et de
la protection des populations**

SERVICE COHÉSION SOCIALE

Chaumont, le

Affaire suivie par : Xxxxx YYYYYY

Tél. : 03 52 ZZ ZZ ZZ

prenom.nom@haute-marne.gouv.fr

Ref : /2020/CL

Madame, Monsieur,

Une décision judiciaire vous condamne à libérer le logement que vous occupez actuellement.

L'huisier vient de m'adresser copie du commandement de libérer les lieux qu'il vous a délivré récemment. A ce stade, j'appelle votre attention sur le fait que, deux mois après ce commandement, l'huisier sera en droit de procéder à votre expulsion en fin de trêve hivernale, et éventuellement de demander l'assistance de la police ou de la gendarmerie pour vous faire quitter les lieux par la force.

Aussi, vous devez tout mettre en œuvre pour quitter votre logement et restituer les clés le plus rapidement possible afin d'éviter que la dette n'augmente.

Il est donc urgent que vous engagiez des recherches actives de logement, notamment auprès de chacun des organismes dont vous trouverez la liste annexée à ce courrier.

Si aucun bailleur ne vous fait de proposition, vous pouvez saisir la Commission de médiation en déposant un dossier disponible à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP), service de la Cohésion Sociale (Tél : 03.52.09.56.05).

ATTENTION : La Commission de médiation ne vous déclarera prioritaire que dans l'hypothèse où vous êtes de bonne foi, c'est-à-dire, au minimum, si vous payez chaque mois votre loyer ou la somme maximale que vos revenus vous permettent de régler et que vous collaborez aux accompagnements sociaux qui vous ont été ou qui vous seraient proposés.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Nom Prénom
Adresse
CP Ville

**Pour le Préfet et par délégation,
La cheffe de service,
Françoise BLANCHARD**

DDCSPP de la Haute-Marne
89, rue Victoire de la Marne
BP 52091
52904 CHAUMONT Cedex 9
Tél. 03.52.09.56.00 – Télécopie 03.52.09.56.02
Adresse mail : ddcsp@haute-marne.gouv.fr

1 / 3

LISTE DES ORGANISMES

ARRONDISSEMENT	ORGANISMES BAILLEURS	ADRESSES
SAINT-DIZIER	OPH DE SAINT DIZIER	1 rue Jean Vilar 52100 ST DIZIER
	SA d'HLM VITRY HABITAT	11 bis rue de la Pépinière 51300 VITRY LE FRANCOIS
	SA d'HLM PLURIAL NOVILIA	7 rue Marie Stuart 51100 REIMS
	SA d'HLM LE FOYER REMOIS	78 rue Gambetta 51100 REIMS
	OPH DE LA HAUTE MARNE HAMARIS	27 rue du Vieux Moulin 52000 CHAUMONT
CHAUMONT	OPH CHAUMONT HABITAT	51 rue Robespierre 52000 CHAUMONT
	SA d'HLM MON LOGIS	44 avenue Gallieni 10300 STE SAVINE
	SA d'HLM LE FOYER REMOIS	78 rue Gambetta 51100 REIMS
	OPH DE LA HAUTE MARNE HAMARIS	27 rue du Vieux Moulin 52000 CHAUMONT
LANGRES	OPH DE LA HAUTE MARNE HAMARIS	27 rue du Vieux Moulin 52000 CHAUMONT
	SA d'HLM MON LOGIS	44 avenue Gallieni 10300 STE SAVINE
	SA d'HLM LE FOYER REMOIS	78 rue Gambetta 51100 REIMS



**POUR DÉPOSER
VOTRE DEMANDE
DE LOGEMENT SOCIAL
CHOISISSEZ LA SIMPLICITÉ
CHOISISSEZ INTERNET**

www.demande-logement-social.gouv.fr



1 PLUS BESOIN DE VOUS DÉPLACER

à la mairie ou aux bureaux des organismes de logement social.



2 VOUS CONNAISSEZ LE NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

dans votre commune et partout en France.



3 VOTRE DOSSIER EST CONSULTABLE PAR L'ENSEMBLE DES ORGANISMES

de logement social de votre département.



4 VOUS ESTIMEZ MIEUX LES DÉLAIS

avant que votre dossier passe en commission d'attribution.



5 VOUS POUVEZ ACTUALISER ET COMPLÉTER VOTRE DEMANDE

à chaque fois que votre situation évolue et que l'on vous demande de nouvelles pièces justificatives.

www.demande-logement-social.gouv.fr



ANNEXE 11 : EXEMPLES DE DOCUMENTS DE COMMUNICATION

L'ADIL
AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT vous offre
un conseil gratuit grâce à la contribution financière de ses
membres : l'Etat, les collectivités locales, les organismes d'inté-
rêt général (CAF, CWSA, ...), Action Logement, les organismes du
logement social, les professionnels et les associations oeuvrant
dans le domaine du logement.



SOS LOYERS IMPAYÉS
Plus tôt vous appellerez, plus vite vous en sortirez
Locataires. Propriétaires. Des le premier loyer impayé, consultez gratuitement des
conseillers juristes des ADIL et trouvez avec eux les solutions les mieux adaptées à votre situation.

www.developpement-durable.gouv.fr • www.anil.org



N° Vert 0 805 16 00 75
APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

LOCATAIRE

vous rencontrez des difficultés pour payer votre loyer ?

Que vos difficultés soient passagères ou durables, réagissez vite pour éviter de vous retrouver sans logement !

1 N'attendez pas de recevoir une lettre recommandée

Dès vos premières difficultés, contactez votre propriétaire et demandez-lui la possibilité d'étaler le paiement de votre loyer. N'hésitez pas à demander une aide financière : aide au logement, aide pour le règlement des factures de chauffage, Revenu de solidarité active (RSA), Fond de solidarité logement (FSL)... Ne suspendez en aucun cas le paiement de votre loyer sans une autorisation du juge.

2 Vous avez reçu un commandement de payer concernant votre logement

Réagissez immédiatement et au plus tard avant l'expiration du délai de 2 mois à compter de la réception de ce commandement.

Plusieurs solutions existent, notamment :

- Une négociation avec votre propriétaire pour étaler le paiement de la dette • La mise en place par votre Caisse d'allocations familiales ou de Mutualité sociale agricole du versement direct de l'aide au logement au propriétaire ou la reprise de son versement si elle a été suspendue
- Une aide du Fonds de Solidarité Logement • Le Revenu de Solidarité Active • L'examen de votre situation par la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions
- Un accompagnement social si votre propriétaire a souscrit une Garantie des Risques Locatifs.

3 Vous avez reçu une assignation à comparaître devant le juge

Votre propriétaire demande la résiliation de votre bail et votre expulsion. A ce stade, il est encore possible d'obtenir des délais de paiement. A cette fin, répondez rapidement au service chargé d'établir l'enquête financière et sociale, et dans tous les cas, présentez-vous au tribunal ou faites-vous représenter par un avocat. Pour cela, une aide juridictionnelle partielle ou totale peut vous être accordée sous conditions.

4 Vous avez reçu un commandement de libérer les locaux

Vous devez chercher au plus vite une solution de relogement.



LOCATAIRE OU PROPRIÉTAIRE :

Contactez l'ADIL de votre département au 0805 160 075.

PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

votre locataire ne paie plus son loyer ?

Votre locataire a de simples retards de loyers ou il a totalement cessé de payer, ne laissez pas la dette s'accroître sans réagir !

1 **Contactez le locataire** dès le premier impayé afin de rechercher une solution amiable. Sa bonne foi n'est pas forcément en cause, il s'agit peut-être d'une difficulté passagère. L'établissement d'un plan d'apurement formalisé par écrit peut permettre de trouver une solution.

2 **Une personne ou un organisme s'est porté caution pour votre locataire,** (Fonds de solidarité logement ou CIL, Comité Interprofessionnel du Logement d'Action Logement) au moment de la signature du bail. Informez-les dès le premier incident de paiement.

3 **Vous avez souscrit une assurance impayés de loyers ou une Garantie des Risques Locatifs :** prévenez immédiatement votre assureur.

4 **Vous locataire bénéficie d'une aide au logement (allocation logement ou APL)** L'aide peut vous être versée directement. Dans tous les cas, informez la CAF ou la CMSA. Si votre locataire bénéficie de l'APL, vous devez saisir la Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions (ou si elle n'est pas encore en place dans le département, la commission départementale des aides publiques au logement).

5 **Vos tentatives de règlement amiable n'ont pas abouti** Vous envisagerez peut-être une procédure judiciaire...

À chaque étape, votre ADIL analyse votre situation, vous conseille sur les solutions possibles, les démarches à effectuer, les aides qui peuvent être sollicitées. Elle vous oriente vers les organismes, travailleurs sociaux ou associations qui peuvent vous accompagner. Vous pouvez aussi vous rendre directement à l'ADIL (voir adresse au dos).

IMPAYÉS DE LOYER

Propriétaires

Prévenir et faire face aux impayés de loyers



Trouver la bonne solution



Votre ADIL vous conseille gratuitement, consultez-la !

Certaines précautions lors de la signature du bail peuvent limiter les risques d'impayés. Si toutefois le locataire, de bonne foi, ne peut plus payer son loyer, des dispositifs existent pour l'aider à régler sa dette.

Les précautions à prendre

VERIFIER LES RESSOURCES DU LOCATAIRE

En préalable à la signature du bail, le propriétaire ou son représentant (par exemple, un agent immobilier) peut demander au candidat locataire certains documents : ils permettent de s'assurer, notamment de l'identité et du niveau de ressources du candidat. Une liste limitative des documents exigibles est fixée par la réglementation (cf. dépliant « La mise en location d'un logement »).

ETABLIR UN CONTRAT CONFORME AU BAIL TYPE

Celui-ci est encadré par la réglementation et comporte les droits et obligations du locataire et du bailleur. Il peut prévoir une clause résolutoire, exigée par certains organismes de cautionnement et qui peut être ou non mobilisée en cas d'impayés.

PREVOIR UN DÉPÔT DE GARANTIE

Le bail peut prévoir le versement d'une somme au bailleur pour garantir l'exécution des obligations du locataire. Son montant est plafonné (en location vide d'1 mois de loyer hors charges, d'2 mois en location meublée).

DEMANDER LE VERSEMENT DIRECT DES AIDES AU LOGEMENT

Si le locataire a droit à une Allocation de logement (AL), le bailleur peut demander à la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou à la Mutualité sociale agricole (MSA) qu'elle lui soit versée directement (principe dit du tiers payant). En contrepartie, la somme reçue sera déduite du montant du loyer. Si le logement ouvre droit à l'Aide personnalisée au logement (APL), celle-ci est en principe versée en tiers payant.

SÉCURISER LE PAIEMENT DES LOYERS

Le bailleur peut obtenir certaines garanties du paiement des loyers :

- Demander la caution d'un tiers (par exemple, un parent) qui se substituera au locataire si celui-ci ne peut remplir ses engagements comme le non-paiement du loyer. La personne qui se porte caution s'engage au moment de la signature du bail. C'est un engagement important, c'est pourquoi la rédaction de l'acte de cautionnement est strictement réglementée (cf. dépliant « Se porter caution d'un locataire »).
- Souscrire un contrat d'assurance « impayés de loyer ». L'étendue et la nature des garanties varient selon les contrats et les sociétés d'assurance. Peuvent être pris en charge le remboursement des loyers et des charges, des indemnités prévues au bail, les frais de contentieux, de vacance et de recouvrement, etc.

Dans certaines situations, le locataire peut bénéficier de garanties spécifiques, notamment :

- La garantie « VISALE » : VISA pour le Logement et l'Emploi.



bon à savoir

VISALE est une caution gratuite proposée par Action Logement aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés des entreprises du secteur privé hors agricole entrant dans l'emploi et dans un logement du parc locatif privé, sous certaines conditions.

En cas d'incident, Action Logement versera au bailleur les loyers et les charges impayés. La garantie couvre également les dégradations, à l'exclusion des frais de remise en état du mobilier, dans la limite de deux mensualités. Le locataire devra rembourser Action Logement selon un échéancier. À défaut, Action Logement pourra demander la résiliation du bail.

En savoir plus : www.visale.fr



ATTENTION

Si le bailleur souscrit une assurance impayés de loyers, il ne peut pas exiger le cautionnement d'un tiers, sauf si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti. Dans certains cas, une garantie de paiement du loyer et des charges peut être accordée par le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Le locataire ne paie plus son loyer : que faire ?

Lorsqu'un incident de paiement intervient au cours du bail, il est important de chercher à contacter rapidement le locataire afin de connaître les raisons de l'impayé et de rechercher des solutions amiables avant d'envisager une procédure judiciaire.

Il peut s'agir d'un impayé exceptionnel, lié à des difficultés momentanées, ou de difficultés plus structurelles.

Quelle que soit la situation, il est dans l'intérêt du propriétaire et du locataire de réagir rapidement et de ne pas laisser la situation s'aggraver.

SIGNALER L'IMPAYÉ DE LOYER À LA CAF OU À LA MSA

Si le locataire bénéficie de l'aide au logement et qu'elle est directement versée au bailleur, celui-ci doit obligatoirement, informer, dès la constitution de l'impayé, l'organisme payeur de l'aide.

Pour se prononcer sur le maintien de l'aide, celui-ci demande au bailleur de mettre en place un plan d'apurement dans un délai de 6 mois. L'organisme payeur peut aussi saisir le FSL afin qu'il propose un dispositif d'apurement.

À défaut de réponse du FSL, il met en demeure l'allocataire de reprendre le paiement du loyer courant et d'apurer l'intégralité de sa dette en remboursant chaque mois au bailleur 1/36* de sa dette.

En cas de non-respect du plan, du dispositif d'apurement, ou de non-reprise du paiement du loyer, l'organisme payeur suspend le versement de l'aide personnelle au logement.

Par dérogation, si l'allocataire s'acquitte de la totalité du loyer et des charges ou s'il se trouve dans une situation sociale difficile et paie la moitié de ces sommes, l'organisme payeur peut décider de maintenir le versement de l'aide.

Dans le cas où l'AL ou l'APL est versée au locataire qui ne paie plus son loyer, le bailleur peut demander à la CAF ou à la MSA, qu'elle lui soit versée directement.

METTRE EN PLACE UN PLAN D'APUREMENT

Des échanges entre le bailleur et le locataire peuvent aboutir à l'établissement d'un plan d'apurement. Cet accord amiable, écrit, prévoit l'étalement du remboursement de la dette locative sur quelques mois. Le respect de ce plan permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement.

➤ Suite

* L'impayé est constitué de dettes de loyers et de charges. Son montant doit atteindre le reste dû de 2 mois de loyers et de charges net qui, déduit dans le bail, si les aides au logement sont versées au propriétaire, ce moment se calcule déduction faite de ces aides.

➤ Suite : « Le locataire ne paie plus son loyer : que faire ? »

Mobiliser la caution ou l'assurance

Le propriétaire doit vérifier les démarches exigées pour mobiliser les garanties prévues et obtenir le paiement des sommes dues. Ainsi, dès le 1^{er} impayé, il convient d'en informer la personne qui s'est portée caution (le bailleur, le FSL ou Action Logement) et/ou déclarer l'impayé à l'assurance selon les délais et modalités prévues au contrat.

En parallèle des démarches, le propriétaire a intérêt à formaliser sa demande de paiement de la dette auprès du locataire, par une mise en demeure par lettre recommandée, puis par une sommation ou un commandement de payer par huissier.

La situation d'impayé s'installe et la dette s'aggrave : que faire ?

Si les démarches amiables n'ont pu aboutir, le propriétaire peut saisir un conciliateur de justice. Son rôle est de trouver une solution amiable entre les deux parties.

Il peut également entamer une procédure judiciaire qui peut déboucher sur une condamnation à payer les sommes dues, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

La procédure doit se dérouler selon des modalités précises. Ainsi, la décision de justice doit être signifiée par acte d'huissier de justice. Celui-ci peut, selon la situation de votre locataire, mettre en place une procédure de recouvrement de la dette (exemples : saisie sur les meubles, le compte bancaire, ou les salaires...).



à savoir

Les dispositifs d'accompagnement et de traitement de l'impayé

Différents organismes peuvent être saisis par le locataire ou le bailleur afin de les accompagner dans le cadre du traitement de la dette.

Le FSL : saisi par un travailleur social ou par le locataire, il peut lui accorder une aide sous certaines conditions. Cette aide est versée directement au bailleur et déduite du montant de la dette.

La Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) : elle peut être saisie par le bailleur ou le locataire pour les aider à trouver une solution pour traiter l'impayé ou pour faciliter le relogement des locataires en grande difficulté (enseignez-vous auprès de l'ADIL). Elle est informée automatiquement à plusieurs stades de la procédure et notamment en cas de notification d'un commandement de payer par un huissier dès que la dette dépasse une certaine somme.

La Commission départementale de surendettement : lorsque le locataire a différentes dettes (telles que les charges courantes (loyer, énergie, eau, ...) et/ou mensualités de crédits), elle peut être saisie par le locataire afin de traiter sa situation (report ou échelonnement des dettes). En prenant en compte l'ensemble de ses dettes, la créance liée au logement sera traitée en priorité par rapport aux créances bancaires, par exemple.

Votre ADIL vous apportera des informations précises et complémentaires. Consultez-la !

Pour contacter votre ADIL

0 805 16 00 75

service à votre disposition

www.adil.org