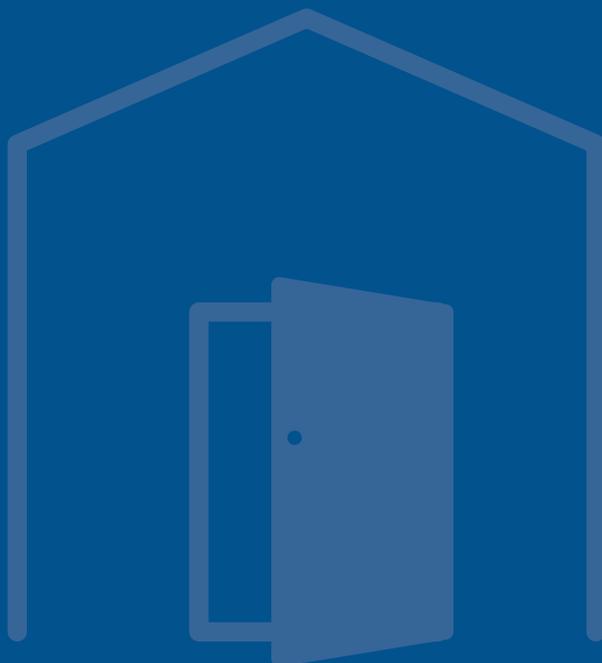


Charte pour la prévention des expulsions domiciliaires



**De la naissance de l'impayé
à l'expulsion, mieux accompagner
les ménages en difficulté**



Sommaire

Edito	4
Préambule	5
Genèse et méthode d'élaboration de la présente charte	6
Enjeux de la charte pour la prévention des expulsions domiciliaires et mise en œuvre	6
Un contexte réglementaire et local supposant la réécriture de la charte	6
Des travaux de réécriture de la charte déclinés en trois étapes : évaluation, concertation, recueil des engagements individuels et collectifs	6
Un contexte départemental marqué par une forte précarité	7
Publics, objectifs et engagements généraux	8
De la naissance de l'impayé à l'expulsion, mieux accompagner les ménages en difficulté	11
Les outils de prévention des impayés locatifs	13
Outils et bonnes pratiques en prévention d'un impayé de loyer	15
La naissance de l'impayé de loyer et le commandement de payer : une mobilisation essentielle des ménages au cours de ces deux phases	16
La phase amiable s'étend de la naissance de l'impayé jusqu'au commandement de payer.	16
Outils et bonnes pratiques à mobiliser au cours de la phase amiable	17
Les partenaires s'engagent au cours de la phase amiable / pré-contentieuse	19
L'assignation du ménage en résiliation du bail et expulsion	21
Outils et bonnes pratiques à mobiliser au stade de l'assignation	22
Les engagements des partenaires au cours de la phase contentieuse (assignation, audience, résiliation du bail)	23
La décision de justice	26
Outils et bonnes pratiques lorsque la décision de justice a été prise	26
Outils et bonnes pratiques à mobiliser dans le parc social lorsque le bail a été résilié	27
Le ménage a reçu un commandement de quitter les lieux	28
Outils et bonnes pratiques au stade du CQL	28
La réquisition du concours de la force publique	29
Outils et bonnes pratiques au stade de la Réquisition de la Force Publique	30
La décision d'octroi du concours de la force publique / L'expulsion proprement dite	31
Outils et bonnes pratiques lorsque la décision d'octroi du Concours de la Force Publique a été prise	31
Les engagements des partenaires au cours de la phase d'expulsion / post jugement	31
Un engagement des partenaires quel que soit le stade de la procédure	33
Favoriser l'émergence d'une culture d'action commune / Les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la charte	35
Améliorer la coordination des acteurs, des dispositifs et des procédures	36
Renforcer le traitement précoce des situations	36
Améliorer la coordination avec la magistrature	36
Rechercher une meilleure articulation entre la procédure de surendettement et celle en résiliation de bail et d'expulsion	36
Tendre vers une meilleure articulation des procédures de lutte contre l'habitat indigne et d'expulsion locative	37
Favoriser les croisements d'informations entre la CAF ou la MSA et la CCAPEX	37
Améliorer la prévention des expulsions pour autre motif que la dette	37
Les actions à mener en matière d'information, de formations et de travail partenarial	37
Les outils d'information à travailler au cours de la Charte et les groupes de travail prévus	37
Une formation des acteurs de la prévention des expulsions à renforcer	38
Les objectifs quantitatifs de la charte	38
Suivi, évaluation et durée de la Charte	41
Modalités de suivi et de mise à jour de la Charte	42
Signature des partenaires de la Charte de prévention des expulsions domiciliaires	43



Annexes	45
Glossaire	46
Annexe 1 : Les engagements des partenaires de la charte	47
Engagement de l'État	47
Engagement du Conseil départemental	49
Engagement de la métropole Aix-Marseille-Provence	50
Engagements du CDAD	51
Engagement des huissiers de justice	52
Engagements et moyens mis en œuvre par l'ADIL 13 dans le cadre de la Charte pour la prévention des expulsions locatives	53
Engagements du CCAS de Marseille et des CCAS du département, représentés par l'UDCCAS	55
Engagements et moyens mis en œuvre par les bailleurs sociaux	57
Engagements des propriétaires privés et des gestionnaires de biens	58
Engagements de la CAF des Bouches-du-Rhône	59
Engagements de la MSA Provence Azur	61
Engagements des Associations, Fondations, Unions professionnelles et Fédérations représentatives, identifiées dans le règlement intérieur de la CCAPEX, dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'expulsion par le logement	62
Annexe 2 : Liste des aides à l'accès et des garanties	63
Les garanties destinées à faciliter l'accès au logement	63
Aides à l'accès et à l'installation du locataire	65
Les aides au paiement du loyer	66
Accompagnement du locataire en difficulté	67
Annexe 3 : Liste des CCAPEX locales et cartographie	70
Annexe 4 : Le diagnostic social et financier : circuit de traitement des assignations aux fins de résiliation du bail	73
Annexe 5 : Diagnostic social et financier – Fiche de liaison	74
Annexe 6 : Modèle de plan d'apurement	75
Annexe 7 : Fiche départementale lutte contre l'habitat indigne	76
Annexe 8 : L'aide juridictionnelle	80
Annexe 9 : Annuaire des contacts utiles	81
Contacts utiles des services de l'État	81
Contacts utiles des services du conseil Départemental des Bouches-du-Rhône	81
Contacts utiles des services du CDAD	82
Contacts utiles APEL	82
Contacts utiles du SAUJ (Service d'Accueil Unique du Justiciable)	83
Contacts utiles des services des Associations, Fondations, Unions professionnelles et Fédérations représentatives	83
Contacts utiles des services de la CAF	83
Contacts utiles des services de la MSA	83
Contacts utiles des organismes HLM et EPL	83
Contacts utiles des Huissiers de Justice	84
Contacts utiles des services de l'ADIL	85
Contacts utiles des services d'Action Logement	85
Annexe 10 : Annuaire des contacts utiles	86
Contacts utiles des services de l'État	86
Contacts utiles des services du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône	87
Contacts utiles des services de la Métropole Aix-Marseille-Provence	89
Contacts utiles des services du CDAD	89
Contacts utiles des services des Associations, Fondations, Unions professionnelles et Fédérations représentatives	89
Contacts utiles des services de la CAF	90
Contacts utiles des services de la MSA	91
Contacts utiles des services de l'ADIL	91
Contacts utiles des services d'Action Logement	91
Contacts utiles des organismes HLM et EPL	92
Annexe 11 : Liste des indicateurs d'évaluation	98



Edito

Une dette de loyer, et plus largement tout manquement grave à une ou plusieurs de ses obligations locatives, peut avoir des conséquences lourdes pouvant mener à une procédure judiciaire en résiliation du bail, à l'expulsion et donc à l'exclusion.

En effet, le logement est au cœur de l'insertion sociale. Avoir un toit, ce n'est pas simplement pouvoir se sentir en sécurité chez soi, c'est aussi bien souvent une porte d'entrée pour l'ensemble des démarches nécessaires à l'accès aux droits les plus fondamentaux tels que la santé, l'emploi, l'éducation...

Tout doit donc être mis en œuvre afin de privilégier, le plus tôt possible et tout au long de la procédure, la possibilité d'un règlement négocié du litige en faveur du maintien dans le logement du ménage. De même, lorsque travailler au maintien se révèle impossible, les locataires de bonne foi qui ne peuvent notamment honorer leurs obligations locatives en raison de la diminution de leurs ressources et/ou d'autres problématiques sociales doivent être accompagnés en faveur de leur relogement dans un logement décent, adapté à leurs besoins et à leurs capacités financières.

Mieux accompagner les ménages de bonne foi rencontrant des difficultés lorsque celles-ci sont susceptibles de remettre en cause leur droit à se maintenir dans leur logement, telle est l'ambition de la présente charte. En vue de cet objectif, ce document se veut le plus pratique possible afin de pouvoir constituer un outil au service des partenaires œuvrant au quotidien sur ce qui constitue, dans notre département, un enjeu majeur des politiques publiques.

La charte, en ce qu'elle constitue avec le PDALHPD et la CCAPEX l'un des outils d'élaboration et de développement de la stratégie départementale de prévention des expulsions locatives, est ainsi un outil majeur dont nous vous invitons à vous saisir.

Le Préfet
Pierre DARTOUT

La Présidente du Conseil départemental
Martine VASSAL



Préambule



Genèse et méthode d'élaboration de la présente charte

Enjeux de la charte pour la prévention des expulsions domiciliaires et mise en œuvre

L'obligation pour chaque département d'élaborer une charte pour la prévention des expulsions locatives a été introduite par la loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998.

La prévention de l'expulsion locative représentait en effet une dimension fondamentale du volet logement de ladite loi. Le nouveau dispositif mis en place à l'époque, et qui est toujours celui qui nous gouverne, repose sur un principe fondamental : privilégier le plus tôt possible et tout au long de la procédure la possibilité d'un règlement négocié du litige. En vertu de ce dernier, seuls les locataires de mauvaise foi doivent rester concernés par la procédure d'expulsion. Les locataires de bonne foi qui ne peuvent honorer leurs obligations locatives en raison de la diminution de leurs ressources doivent être accompagnés.

C'est dans cet objectif que la loi prévoyait qu'une charte pour la prévention de l'expulsion devait être élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés. La mise en œuvre de ce nouveau dispositif passait en effet nécessairement par une meilleure coordination des interventions de tous les acteurs concernés autour de l'objectif de prévention, dans la reconnaissance des compétences et responsabilités de chacun.

Le département des Bouches-du-Rhône s'est ainsi doté d'une charte de prévention des expulsions locatives le 5 juillet 2000 - les engagements de chacun des partenaires ayant été réaffirmés à l'occasion d'une nouvelle signature en 2007.

Un contexte réglementaire et local supposant la réécriture de la charte

Depuis 2007, date de la dernière actualisation de la charte, les outils et les pratiques mis en place sur le département ont évolué. Si ce n'est pas la seule évolution notable, la création d'une CCAPEX départementale et les déclinaisons locales qui en ont résulté supposaient déjà un travail de réécriture de la charte en vue de l'actualiser.

Les chartes de prévention des expulsions ont vu par ailleurs leur rôle réaffirmé par la loi ALUR, cette dernière précisant que la stratégie départementale de prévention des expulsions locatives repose sur 3 outils indissociables : le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) et la charte pour la prévention des expulsions locatives.

S'agissant de la charte pour la prévention des expulsions locatives, un décret en Conseil d'État du 31 mars 2016 en précise le contenu ainsi que les modalités d'élaboration et d'évaluation à y faire figurer.

L'instruction du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives conforte par ailleurs le rôle de la charte en précisant qu'elle est le document central de la prévention des expulsions dans le département : elle précise, selon la politique générale définie dans le PDALHPD, les engagements individuels à réaliser par chacun des acteurs pour atteindre l'objectif de réduction du nombre de décisions de justice prononçant l'expulsion.

Évolution notable, la charte pour la prévention de l'expulsion doit ainsi notamment préciser les objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis. Ces derniers sont exprimés en termes de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure, rapporté au nombre de ménages locataires.

Une réécriture de la charte de prévention des expulsions locatives s'imposait donc dans le département des Bouches-du-Rhône.

Des travaux de réécriture de la charte déclinés en trois étapes : évaluation, concertation, recueil des engagements individuels et collectifs

Pour les Bouches-du-Rhône, la dernière version de la charte remontait à 2007. Aussi, avant d'engager la réécriture de celle-ci, une évaluation de cet outil a été décidée par l'État et le Département, pilotes de la démarche, et confiée à l'ADIL 13.

Elle a débuté par un sondage auprès d'acteurs identifiés, notamment au regard des engagements individuels pris à l'occasion de la signature de la charte en 2007 : les services sociaux institutionnels, les organismes payeurs des aides au logement, les bailleurs sociaux, les huissiers de justice, et les magistrats. Plusieurs questionnaires ont ainsi été rédigés et adressés après avoir été soumis et testés auprès d'un partenaire expert pour chacune des branches interrogées.

Ces questionnaires, dédiés à chacune des professions interrogées, portaient principalement sur les actions et pratiques des partenaires tout au long de la procédure d'expulsion, les éventuelles difficultés rencontrées dans le respect des dispositions réglementaires (nationales et départementales) ainsi que sur l'information des ménages et la mobilisation de ceux-ci. Ils visaient également à



recueillir les attentes et besoins des partenaires en matière de prévention des expulsions et certains éléments chiffrés. En tout, 80 réponses ont été retournées.

L'exploitation de ces questionnaires a permis d'identifier les leviers d'action pour améliorer la prévention des expulsions et de recenser les bonnes pratiques à recommander. L'ensemble de ces enseignements a ensuite servi de base de travail aux groupes de partenaires qui se sont réunis lors de la phase de concertation.

La phase de concertation a consisté à échanger avec l'ensemble des partenaires désireux de s'inscrire dans les actions de la future charte. Trois groupes de travail se sont ainsi réunis en fin d'année 2017 et début d'année 2018 afin de réfléchir à la manière de mieux accompagner les ménages aux différents stades de la procédure, à savoir au stade de la naissance de l'impayé ou du commandement de payer (groupe de travail n°1), au stade de l'assignation (groupe de travail n°2) et une fois la décision de justice obtenue (groupe de travail n°3). Un quatrième groupe a réuni les commissions locales labellisées CCAPEX afin de recueillir leurs pistes d'amélioration de la prévention des expulsions quel que soit le stade de la procédure.

Parallèlement, il a été demandé aux partenaires signataires de la dernière mouture de la charte en 2007 d'actualiser leurs engagements individuels et d'exprimer leurs attentes et leurs besoins quant à la nouvelle charte. Ont ainsi été interrogés l'État, le Conseil départemental, les bailleurs sociaux, la CAF 13, les représentants des bailleurs privés ou des gestionnaires de biens, les services sociaux institutionnels, les associations agréées œuvrant dans le domaine de l'habitat et du logement ainsi que les organisations de locataires signataires, la Chambre des Huissiers, le CDAD et l'ADIL 13.

Enfin, un recensement plus large des souhaits d'engagements mais également des attentes/besoins émanant de l'ensemble des acteurs locaux ayant vocation à s'inscrire dans les actions de la Charte a également été réalisé.

Un contexte départemental marqué par une forte précarité

Dans le département des Bouches-du-Rhône, 18,4 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (contre 14,5 % en France, et 17,3 % en région PACA). Le revenu net médian par unité de consommation est quant à lui de 19 784 euros, alors qu'il est de 20 185 euros pour l'ensemble de la population française (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal, 2014).

De plus, le taux de chômage était estimé à 12,1 % au dernier trimestre de l'année 2014 (Source : INSEE, RP 2014 exploitation complémentaire).

Les Bouches-du-Rhône comptaient par ailleurs 75 940 bénéficiaires du RSA et 32 118 personnes bénéficiaires de l'AAH au 31 décembre 2016. A cette même date, les Bouches-du-Rhône enregistraient 231 196 allocataires bénéficiaires d'une aide au logement.

Le parc locatif social représente près de 165 000 logements sociaux essentiellement localisés sur les principales villes du département (Marseille, Aix-en-Provence, Salon-de-Provence, Aubagne, Istres, Martigues, Arles : 120 000 logements locatifs sociaux, soit 75 % du parc social départemental) (Source : 1^{er} janvier 2016 – Inventaire SRU)

Or, plusieurs éléments montrent une certaine tension sur le parc locatif social, avec notamment :

- **un nombre de communes carencées relativement important** : 24 communes en situation de carence (sur les 81 communes soumises à la loi SRU dans le département).
- **une vacance locative sociale faible** : 2,5% au 1^{er} janvier 2017 dans les Bouches-du-Rhône (RPLS 2017), soit un taux inférieur aux taux observés aux échelles régionale et nationale,
- **une demande locative sociale conséquente** : plus de 81 000 demandes de logements sociaux (SNE 2018) étaient enregistrées au 1^{er} janvier 2018, avec des délais d'attente relativement longs pour accéder à ce parc. Le délai moyen d'attribution des demandes satisfaites est de 18,1 mois en 2017, avec cependant de fortes variations suivant le territoire observé et la typologie demandée,
- une sollicitation très importante du DALO : entre 2008 et 2017, 5 500 recours ont été déposés chaque année en moyenne, et plus de 2 000 recours ont été reconnus prioritaires et urgents chaque année.

Au vu de cette pression exercée sur le parc locatif social, la demande des ménages les plus fragiles se reporte en partie sur le parc privé dont les niveaux de loyers sont supérieurs à ceux observés dans le parc public.

Les locataires, qui représentent 46 % de la population départementale sont ainsi principalement logés dans le parc privé (30,7 %) (contre 15 % pour le parc social).

Il en résulte une inadéquation entre les revenus d'une partie des ménages et les niveaux des loyers pratiqués – inadéquation confirmée par l'observation des taux d'effort des ménages. Ainsi, dans le parc locatif privé des Bouches-du-Rhône, un tiers des ménages aidés par la CAF consacre plus de 40 % de leur revenu au logement. A contrario, seulement 5% des ménages logés dans le parc public consacrent plus de 40% de leurs revenus au logement.

Le nombre de procédures d'expulsion se maintient à un niveau très élevé depuis plusieurs années, plaçant les Bouches-du-Rhône dans le trio de tête des départements français dont les ménages sont confrontés à des problématiques d'impayés de loyers.

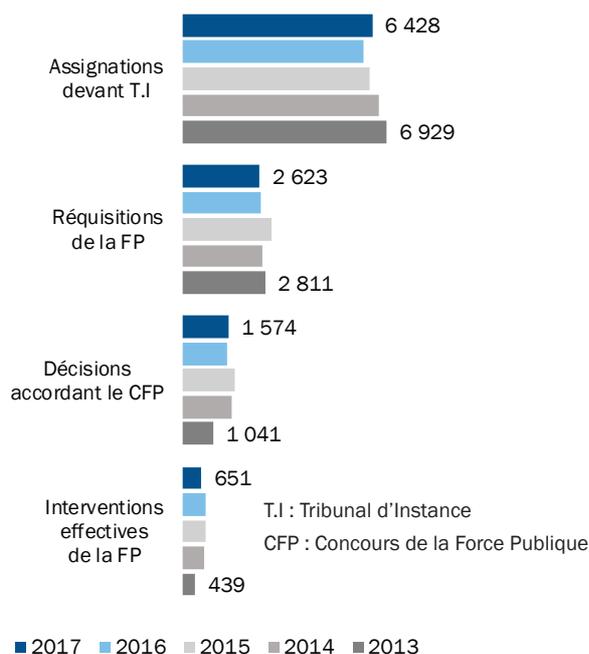
Au nombre de 6 428 en 2017, les assignations pour impayé de loyers touchent principalement des ménages résidant au sein de la ville de Marseille, puisque les assignations concernant ceux-ci représentent 60 % du total des assignations.

En 2018, la ville de Marseille n'est pas couverte par une CCAPEX locale. Seul le 3^{ème} arrondissement est couvert par un dispositif assimilé à une CCAPEX locale.



Ces difficultés de maintien sont également confirmées par la sollicitation du dispositif financier que constitue le FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement), dont l'objet est notamment d'accorder des aides financières aux personnes et aux familles en difficulté. En les aidant à résorber leur dette locative, le FSL leur permet ainsi de maintenir dans leur logement.

Évolution du nombre de procédures d'expulsion dans les Bouches-du-Rhône



Source : DRDJSCS - Année 2017

Le FSL a accordé sur l'année 2017, 1 466 aides au maintien. À cette aide au maintien, doit également être ajoutée l'aide au paiement de l'énergie et de l'eau qui représente près de 10 000 ménages aidés.

Parmi les difficultés rencontrées dans le département des Bouches-du-Rhône en matière de prévention des expulsions sont relevées notamment :

- L'absence de réponse de nombreux ménages à la proposition de rencontre d'un travailleur social, au stade de l'assignation, pour la réalisation du diagnostic social et financier (1 ménage sur 2 en moyenne). Il en résulte que de très nombreux ménages ne sont connus d'aucun service social institutionnel ;
- La vulnérabilité d'un grand nombre de ménages du fait notamment de leur âge et/ou de leur fragilité psychologique (surtout sur la ville de Marseille) ;
- La problématique de l'habitat indigne et celle des « marchands de sommeil » ;
- Celle du surendettement des particuliers .

Publics, objectifs et engagements généraux

La présente charte a pour objet de favoriser le maintien des ménages dans leur logement lorsque ce maintien est possible ; et, à défaut, de les accompagner en faveur de leur relogement ou hébergement dans un logement décent, adapté à leurs besoins et à leurs capacités financières.

Le public visé correspond à tout ménage de bonne foi rencontrant des difficultés susceptibles de remettre en cause son droit à occuper le logement, quel que soit son titre d'occupation. Il pourra ainsi s'agir de ménages locataires, qu'ils soient logés dans le parc privé ou dans le parc social, de ménages ayant la qualité de propriétaires-occupants, de personnes hébergées etc...

Ainsi, si ce document suit un fil rouge plus spécifiquement élaboré en direction des ménages locataires concernés par une procédure en résiliation du bail et expulsion, ce document a également vocation à préciser les démarches et accompagnements pouvant être proposés en direction des autres publics menacés d'expulsion.

Chacun des acteurs signataires de la présente charte reconnaît la prévention des expulsions comme devant générer une mobilisation extraordinaire des partenaires concernés et s'engage à mettre en œuvre tous les moyens dont il dispose afin d'atteindre les objectifs fixés.

Au-delà de cet engagement collectif, chaque partenaire inscrit dans les actions de la charte a également rédigé ses engagements individuels reproduits en annexe 1 du présent document.



La notion de bonne foi est une notion subjective, supposant une analyse au cas par cas. Pour caractériser la mauvaise foi, il faut qu'elle apparaisse de manière manifeste et qu'elle comporte l'idée de volonté de dissimulation, de tromperie ou de nuisance.

L'article 2274 du code civil stipule que :

- La bonne foi est toujours présumée
- 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.

En matière d'aide au logement, la notion de bonne foi est précisée par :

- Le maintien de l'aide au logement, en présence d'un impayé constitué déclaré à la CAF, suppose en principe le paiement du loyer et la mise en place d'un plan d'apurement.
- Le paiement du loyer a minima (pas de rappel possible).
- **L'article 27 de la loi ALUR du 24 mars 2014 pose le principe du maintien du versement de l'aide au logement lorsque le locataire est, de bonne foi, en situation d'impayés.**

A contrario, le refus de souscrire ou le non-respect d'un plan d'apurement quel qu'il soit (amiable / par défaut / ou associé à un protocole de cohésion sociale) ou selon les cas le non-paiement de la dépense courante de logement et les plans aboutissant à un échec sont susceptibles de caractériser une mauvaise volonté de l'allocataire et d'entraîner la suspension du versement de la prestation.

Pris en application de l'article 27 de la loi Alur, le décret n° 2016-748 du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement précise que, par dérogation, si l'allocataire s'acquitte de la totalité des dépenses courantes ou s'il se trouve dans une situation sociale difficile et paie la moitié des dépenses courantes, l'organisme payeur peut décider de maintenir le versement de l'aide, notamment pour tenir compte des recommandations de la CCAPEX (APL - CCH : R.351-30 E / ALS : CSS : R.831-21-1 E / ALF : CSS : D.542-22 E).

La circulaire CNAF N° 2017-004 du 27/09/2017 précise la notion d'allocataire en situation difficile : Peut être considéré comme allocataire « en situation sociale difficile » l'allocataire bénéficiaire d'un minimum social, ou en situation de surendettement, ou confronté à la maladie, une séparation, la perte d'emploi, ou qui bénéficie de l'accompagnement d'un travailleur social de la Caf ou d'une autre institution.





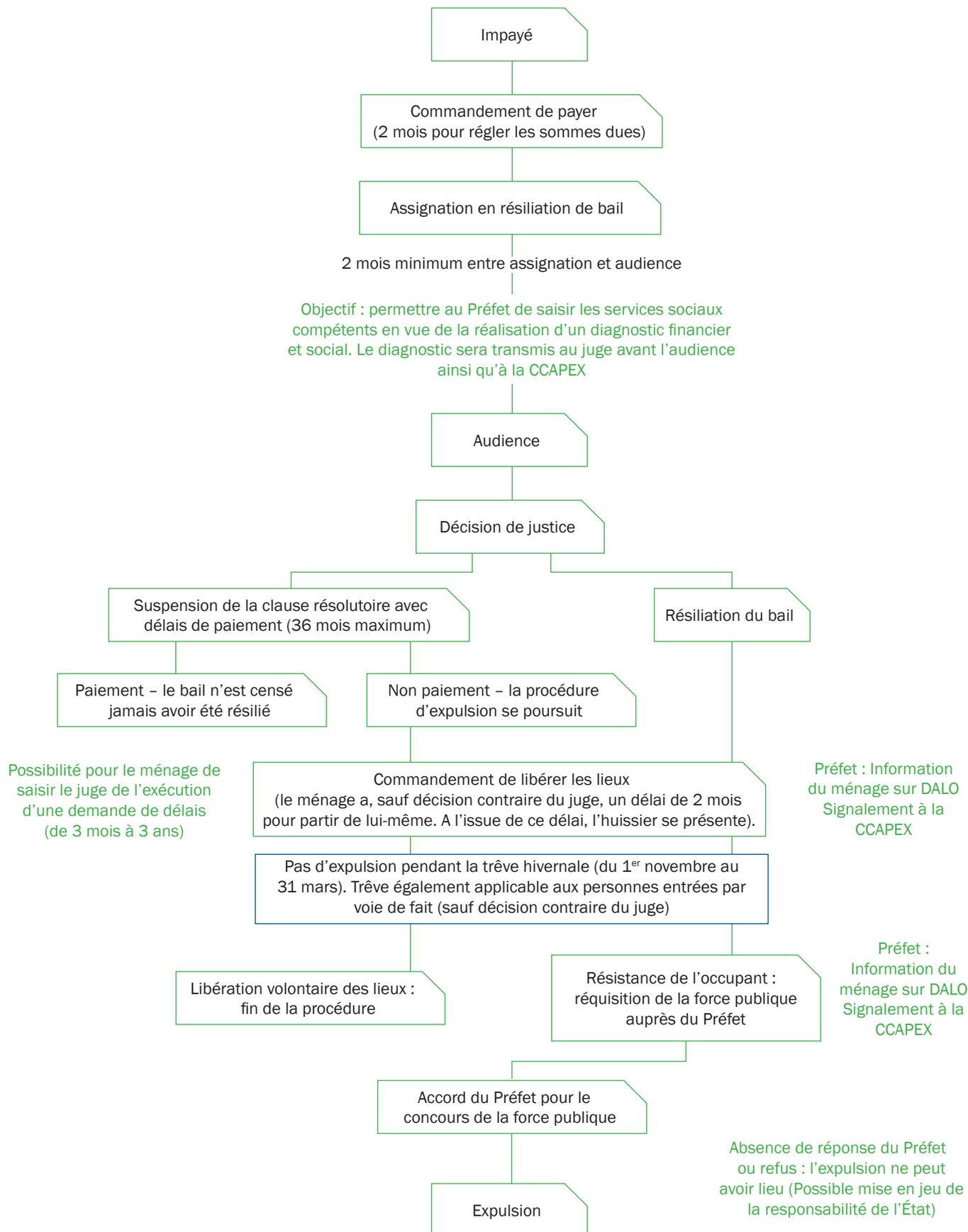
De la naissance de l'impayé à l'expulsion, mieux accompagner les ménages en difficulté

Schéma de la procédure d'expulsion (au 1^{er} janvier 2015)

Phase amiable

Phase contentieuse

Phase d'expulsion





La recherche et la mise en œuvre de solutions, dans le respect des droits et des obligations des locataires et des propriétaires, s'avèrent indispensables à chacun des stades de la procédure conduisant du constat de l'impayé de loyer à l'expulsion.

Cette première partie s'attache ainsi à rappeler les différents stades d'une procédure d'expulsion et leur cadre réglementaire, tout en précisant, à chaque stade, les engagements concrets des partenaires, les différents outils à mobiliser par ceux-ci et les bonnes pratiques recommandées.

Les outils de prévention des impayés locatifs

La prévention des impayés locatifs est fondamentale.

Celle-ci est possible en améliorant l'information et la communication des outils existants auprès des locataires et des bailleurs, et en favorisant l'accès aux droits.

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 indique que « le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu ». Le non-respect de cette obligation essentielle du contrat de location entraîne des conséquences graves pour le bailleur qui voit l'équilibre financier de son opération menacé.

Rencontrés dans le cadre d'un projet de mise en location, les futurs propriétaires bailleurs doivent ainsi être renseignés sur les différentes garanties pouvant être souscrites à l'occasion de la signature du bail en fonction du profil du candidat à la location et orientés.

De la même manière, les futurs locataires doivent être informés au mieux sur leurs droits et devoirs, mais également sur les aides existantes, de sorte de sécuriser l'entrée dans le logement sur le long terme.

Dans cette optique de prévention des impayés locatifs, il convient ainsi d'informer au mieux les propriétaires bailleurs et les locataires sur les outils existants et notamment sur :

- Les garanties mobilisables,
- Les aides à l'accès et à l'installation du locataire,
- Les aides au maintien, pouvant être mobilisées au mieux avant que la situation ne soit trop dégradée.
- Les mesures d'accompagnement social mobilisables à l'accès et au maintien (cf. Guide de l'accompagnement social dans les Bouches-du-Rhône ou sur le site du PDALHPD : www.plalhpd13.org)

Pour en savoir plus sur les aides et garanties existantes, se reporter au schéma ci-après et à l'annexe 2.

Le tiers payant constitue également un outil dans la prévention des impayés locatifs dans le sens où il permet de simplifier les relations entre locataire et bailleur.

Le tiers payant

Le tiers payant est un mode de versement des aides au logement. Pour simplifier les relations entre le locataire et le bailleur, l'aide est directement versée au bailleur (s'il en fait la demande), l'allocataire devant alors s'acquitter de la part restante de loyer.

Pour l'APL (logements conventionnés, parc social notamment), le tiers payant est systématique.

En cas de tiers payant :

- Le bailleur doit signaler l'impayé de loyer à la CAF (ou à la MSA) dans les 2 mois de sa constitution, sauf si la somme due a été réglée entre-temps en totalité.

La CAF (ou la MSA) peut également s'auto-saisir si elle a connaissance d'impayés de loyers qui ne lui ont pas été signalés.

Une fois que le bailleur a signalé l'impayé, la CAF (ou la MSA) :

- Demande au bailleur qu'il mette en place un plan d'apurement de la dette
- -Ou demande au fonds de solidarité pour le logement (FSL) qu'il mette en place un dispositif d'apurement de la dette.



Aides et garanties existantes

Garanties existantes

Garantie de paiement du loyer du FSL	→	Permet un accès locatif durable au ménage en difficulté dans un logement décent adapté à ses besoins et ses ressources
Le volet Etudiant de la Garantie Visale	→	Garantie de l'Etat permettant aux étudiants dépourvus de garant personnel de faciliter leur accès à un logement
La garantie VISALE	→	Favoriser l'accès à l'emploi en facilitant l'accès au logement
Garantie des Risques Locatifs (GRL)	→	Une garantie recentrée sur les logements appartenant à un bailleur personne morale et faisant l'objet d'un conventionnement à l'APL

Aides à l'accès

Aides au logement des organismes payeurs	→	Si le locataire paie un loyer et si ses ressources sont modestes, il peut bénéficier d'une aide au logement versée soit par la CAF, soit par la MSA en fonction de son régime
Aides à l'installation des organismes payeurs	→	<ul style="list-style-type: none"> - Le prêt amélioration de l'habitat - La prime de déménagement - L'action sociale en faveur des familles
Aides à l'accès et à l'installation du FSL	→	<ul style="list-style-type: none"> - Couvre une certaine partie des équipements de première nécessité - Possibilité de prise en charge du 1er mois de loyer - Avance du dépôt de garantie
Avance loca-pass	→	Avance accordée par Action Logement Services à un locataire pour financer le dépôt de garantie exigé par le propriétaire à l'entrée dans les lieux
Avance mobili-pass	→	Prêt ou subvention accordés par Action Logement Services à un salarié en mobilité professionnelle afin de prendre en charge certains frais liés à l'accès au logement locatif
Aide mobili-jeune	→	Subvention accordée par Action Logement Services à un jeune de moins de 30 ans en formation en alternance, pour la prise en charge d'une partie de son loyer (ou redevance)

Aides au maintien

FSL Maintien (locatif)	→	Aides financières sous forme de prêts et / ou de subventions en vue du règlement des dettes de loyers et des charges locatives, dans un objectif de maintien dans les lieux
FSL Maintien (accession)	→	Aides financières sous forme de prêts sans intérêt et / ou de subventions. L'aide est déterminée en fonction du quotient familial (QF) et du taux d'effort du ménage.
CIL PASS Assistance et prêt pour allègement de charges d'Action Logement	→	Service d'assistance logement et aides financières aux salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel
Actions sociales et autres aides exceptionnelles	→	Aides pouvant être accordées par certains CCAS, l'action sociale de la CAF, les MDS, les caisses de retraite, les mutuelles, et certaines associations



Outils et bonnes pratiques en prévention d'un impayé de loyer

Outre la nécessité de communiquer de façon large tant auprès des bailleurs que des locataires sur les garanties et aides à l'accès pouvant être mobilisées, les outils et bonnes pratiques suivantes sont à recommander.

Outils et bonnes pratiques

Acteurs

Veiller à ce que la demande de logement sur le SNE soit bien renseignée, et actualisée en cas de changement, afin de s'assurer de l'adéquation dès la demande et / ou lors de l'attribution d'un logement des paramètres ressources / charges (loyers + charges) mais aussi de l'adéquation typologie / composition familiale.

- Travailleurs sociaux
- Bailleurs sociaux
- Bailleurs privés
- ADIL / associations
- CAF

Informers les locataires de leurs droits et devoirs

Mettre en œuvre toutes les mesures susceptibles de prévenir les impayés en :

- Favorisant la relation au plus près du locataire, dès l'entrée dans les lieux,
- Facilitant l'ouverture des droits à l'aide au logement,
- Proposant d'adapter les moyens de paiement du loyer résiduel,
- Informant les ménages sur les risques liés aux impayés de loyers.

Informers sur l'existence et la possibilité d'utiliser la procédure d'urgence FSL lorsque le bailleur subordonne la signature du bail à l'accord préalable de la garantie FSL

- Travailleurs sociaux

Encourager les personnes en charge de l'accompagnement des ménages à proposer un accompagnement (ASELL courte durée, ASELL généraliste ou AVDL) avant l'entrée dans le logement pour les ménages leur semblant les plus fragilisés

- Travailleurs sociaux

Dans le parc social, inciter à la mise en place d'un processus de suivi des nouveaux entrants, notamment les plus fragiles

- Travailleurs sociaux
- Bailleurs sociaux

Pour les locataires présentant des problèmes relevant de la santé mentale

- Sensibiliser les partenaires sur les fiches pratiques CCAPEX pour une approche complémentaire des difficultés rencontrées (personnes ressources pour les ménages âgés et/ou fragiles)
- Favoriser la démarche du « aller vers » les ménages

- Travailleurs sociaux
- Partenaires

Sensibiliser les partenaires sur l'importance de communiquer auprès des bailleurs privés sur le rôle et le fonctionnement de la CCAPEX et de ses déclinaisons locales (cf. annexe 3 relative aux CCAPEX locales).

- Travailleurs sociaux
- Partenaires
- Bailleurs privés

Sensibiliser les bailleurs quant à l'importance de signaler en amont les difficultés rencontrées à la CCAPEX, même avant le stade du commandement de payer.

- Bailleurs sociaux
- Bailleurs privés



La naissance de l'impayé de loyer et le commandement de payer : une mobilisation essentielle des ménages au cours de ces deux phases

La phase amiable s'étend de la naissance de l'impayé jusqu'au commandement de payer.

Le défaut de paiement d'un seul terme de loyer même partiel ou le simple retard dans le règlement du loyer est constitutif d'un impayé. Cela est suffisant pour engager une procédure en vue du recouvrement des sommes dues, voire de la résiliation du bail, que le locataire relève du parc privé ou social.

En présence d'un impayé le bailleur va en principe :

- Dans un premier temps, adresser au locataire **une lettre de relance ou une mise en demeure de payer**,
- Dans un second temps, et si l'impayé persiste, il peut, en présence d'une clause résolutoire dans son bail, se rapprocher d'un huissier de justice afin de faire signifier à son locataire un **commandement de payer**.

Cet acte (commandement de payer) laisse au locataire un délai de deux mois pour apurer sa dette ou, à tout le moins, pour proposer un échéancier à son bailleur.

A défaut le bail est considéré comme résilié de plein droit et le bailleur peut poursuivre la procédure en assignant le locataire devant le Tribunal d'Instance.

Dès la connaissance d'une situation d'impayé, et a fortiori en présence d'un commandement de payer, tout doit donc être mis en œuvre pour permettre une solution négociée lorsqu'un travail sur la reprise des loyers et la recherche d'une solution en vue d'apurer la dette est possible.

A défaut, et notamment en présence d'une inadéquation du loyer avec les ressources du ménage, un travail en faveur du relogement du ménage doit être engagé au plus tôt.

L'impayé constitué au sens de la réglementation des organismes payeurs

Pris en application de la loi Alur, le décret n° 2016-748 du 6 juin 2016 redéfinit la notion d'impayé constitué au sens de la réglementation des organismes payeurs.

L'instruction du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives et la circulaire CNAF du 27/09/2017 aménagent ces dispositions et prévoient que l'impayé est signalé par le bailleur dès lors qu'il correspond à une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel du loyer et des charges comprises.

En cas de versement direct à l'allocataire l'impayé est constitué lorsque la dette représente une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer hors charges. Le montant mensuel brut du loyer hors charges correspond au loyer hors charges figurant dans le bail, éventuellement révisé.

En cas de versement de l'aide entre les mains du bailleur (tiers payant) l'impayé est constitué lorsque la dette représente une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel net du loyer hors charges. Le montant mensuel net du loyer hors charges est égal au loyer hors charges figurant dans le bail (éventuellement révisé) déduction faite de l'APL ou AL (loyer hors charges - APL ou AL).

La loi ALUR et le décret du 30/10/2015 relatif à la CCAPEX imposent :

- aux huissiers de justice d'informer la CCAPEX au stade du commandement de payer des situations de ménages ayant pour bailleur une personne physique ou une SCI de famille. Néanmoins, cette information n'est obligatoire que dans la mesure où certains seuils de montant ou d'ancienneté de dette sont dépassés. Ces seuils sont fixés par arrêté préfectoral. Depuis le mois de février 2018, l'information de la CCAPEX est effectuée exclusivement par le biais de l'application EXPLOC ;
- aux bailleurs personnes morales et SCI non familiales d'informer la CCAPEX, 2 mois avant la délivrance de l'assignation et sous peine de nullité de celle-ci, des situations d'impayés de leur locataires. Cette information de la CCAPEX et de ses déclinaisons locales est effectuée par courriel sur les boîtes fonctionnelles dédiées, ou par envoi postal.

Concrètement, dans le département des Bouches-du-Rhône, l'ensemble de ces informations est redirigé, le cas échéant, en fonction du territoire, vers les CCAPEX locales (dans la limite des types d'informations qu'elles ont accepté de recevoir) ou vers l'une des 21 communes qui ont accepté de les recevoir sans pour autant mettre en place une CCAPEX locale.



Outils et bonnes pratiques à mobiliser au cours de la phase amiable

Outils et bonnes pratiques

Acteurs

<p>Rechercher une solution durable dans l'attente de l'aboutissement des démarches engagées en faveur du rétablissement des ressources par exemple. Dans le parc privé, le travail à ce stade peut viser la suspension ou le report de la procédure.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La recherche de solution ne peut s'envisager en l'absence d'une adhésion du bailleur, il convient donc d'inciter à des échanges très en amont entre les travailleurs sociaux assurant un accompagnement de la famille, et les bailleurs qu'ils soient publics ou privés. <ul style="list-style-type: none"> - Pour les bailleurs sociaux, se reporter à l'annexe 9 comportant la liste des bailleurs sociaux et des services concernés - Pour les bailleurs privés, se rapprocher du bailleur directement 	<ul style="list-style-type: none"> - Tous partenaires
<p>Sensibiliser les services sociaux, et plus largement les partenaires, au rôle de coordination joué par la CCAPEX départementale et les CCAPEX locales</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tous partenaires
<p>Renforcer l'orientation des ménages (par services sociaux, CCAPEX locales, huissiers de justice...) vers les APEL ou autres permanences proposant un diagnostic juridique et social.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Services sociaux, CCAPEX locales, huissiers de justice, ...
<p>En vue d'éviter une procédure judiciaire, orienter vers la commission de conciliation (CDC) des rapports locatifs, les conciliateurs de justice, ou vers une autre mesure alternative à la résolution des différends, en présence d'un « impayé sanction »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tous partenaires
<p>Signaler l'impayé aux organismes payeurs, (cf. encadré relatif à l'impayé constitué)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dès que l'impayé est constitué et si son locataire perçoit une aide au logement, le bailleur doit déclarer la situation à la CAF ou à la MSA. À défaut, il est conseillé d'inviter le locataire à le faire. - Ce signalement va en effet permettre à la CAF ou à la MSA la mise en place des outils de traitement de l'impayé : <ul style="list-style-type: none"> - envoi d'un formulaire de plan d'apurement (cf. modèle de plan d'apurement en annexe 6) à négocier entre le bailleur et le locataire et maintien de l'aide au logement pendant trois ou six mois selon que l'aide est versée à l'allocataire ou entre les mains du bailleur, - proposition de mise à disposition d'un travailleur social pour les publics concernés côté CAF, coordination avec le service social côté MSA. - Informer les services sociaux de la possibilité de signaler eux-mêmes, le cas échéant, l'impayé constitué aux organismes payeurs et de l'intérêt d'une telle démarche. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bailleurs - Services sociaux
<p>Travailler sur la possibilité d'une approche complémentaire avec l'aspect juridique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Certains impayés peuvent résulter d'un désaccord entre les parties quant aux sommes réclamées. Aussi, dans un objectif de contrôle des sommes dues et afin de proposer une approche globale de la situation, les partenaires sociaux peuvent orienter les ménages vers les permanences proposant une information ou un accompagnement sur le volet juridique (Antennes de prévention des expulsions locatives, ADIL13, Permanences Habitat – cf. Annexe 9) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tous partenaires

Naissance de l'impayé/
commandement de payer

Assignment

Décision de justice

Commandement
de quitter les lieux

Expulsion

Naissance de l'impayé/
commandement de payer**Mettre en place un plan d'apurement**

- Bailleurs

Le locataire doit être invité, lorsque cela lui est possible, à mettre en place un plan d'apurement de la dette en sus de la reprise du paiement des loyers courants.

Important : le locataire a la possibilité de préciser à quelle(s) échéance(s) de loyer il souhaite affecter son paiement. A défaut de précision, l'imputation se fera sur la dette la plus ancienne.

Demander l'affectation des paiements à la dette la plus récente

- Travailleurs sociaux

Un certain nombre d'aides, et notamment celle du FSL maintien, étant subordonnées à la reprise du paiement des loyers courants (3 mois de reprise pour le FSL), il est important d'affecter les paiements aux dernières échéances impayées de sorte de pouvoir justifier de cette reprise.

Le bailleur ne peut le refuser à partir du moment où cela lui a expressément été demandé (garder la preuve d'un écrit en ce sens).

En cas d'accord sur un plan d'apurement, prévoir un écrit daté et signé des deux parties. Le bon respect du plan ainsi convenu aura pour effet d'empêcher la poursuite de la procédure.

Assignation

Communiquer autour du FSL maintien, et notamment de sa procédure d'urgence

- Tous partenaires

lorsque le bailleur est prêt à sursoir à l'assignation dans l'attente d'un retour rapide quant à la possibilité de bénéficier de cette aide financière.

Sensibiliser les travailleurs sociaux sur la possibilité de mobiliser des ASELL courte durée

- Travailleurs sociaux

Inciter à la démarche du « aller vers » les ménages

- Tous partenaires

Inciter à la démarche du « aller vers » les autres partenaires

- Tous partenaires

En cas d'inadéquation loyer/ressources, mieux accompagner les ménages dans l'acceptation d'un échange ou d'une mutation- Travailleurs sociaux
- Bailleurs sociaux

Mieux s'articuler avec le réseau psychiatrie

- Tous partenaires

Détecter précocement les situations de surendettement, facilitant un dépôt en amont. Poser notamment au ménage la question d'une éventuelle situation de surendettement dès le 1^{er} impayé de loyer.

- Tous partenaires,
notamment bailleurs sociaux**Mieux accompagner les ménages les plus fragiles**

- Tous partenaires

- Favoriser la mise en place de mesures d'accompagnement renforcé (ASELL, AGBF, MAESF, etc.) et avoir le souci de mobiliser ces dispositifs le plus en amont possible.
- Mieux communiquer autour des fiches pratiques CCAPEX pour une approche complémentaire des difficultés rencontrées (personnes ressources pour les ménages âgés et/ou fragiles)

Situations des propriétaires occupants en dette de charges de copropriété ou de mensualités de remboursement de leur prêt : les sensibiliser à la possibilité de signaler leurs difficultés à la CCAPEX départementale ou ses déclinaisons locales.

- Syndicats de propriétaires bailleurs ou gestionnaires de biens
- Travailleurs sociaux
- CCAPEX locales

Expulsion

Impayé sanction : lorsque l'impayé est lié à un litige ou à une mésentente entre le locataire et le propriétaire, on parle « d'impayé sanction »



Les partenaires s'engagent au cours de la phase amiable / pré-contentieuse

L'Etat s'engage à

S'agissant des situations qui sont signalées à la CCAPEX dans le cadre de la loi ALUR, à les faire suivre aux commissions locales labellisées ou, le cas échéant, à un service social en fonction du lieu de domicile du ménage, après avoir recueilli l'accord général de principe de ce service.

La CAF s'engage à

Lors d'une situation d'impayés :

- Veiller à un signalement rapide par les bailleurs des impayés de loyer (développement d'outils en ligne)
- Assurer un traitement rapide des déclarations d'impayés
- Proposer la mise en œuvre d'un plan amiable d'apurement permettant le maintien des aides au logement selon la réglementation en vigueur
- Mettre en œuvre pour les familles allocataires avec enfant à charge bénéficiaires de l'allocation logement familial, une offre de service qui s'étend de l'impayé de loyers jusqu'au stade de l'assignation dans une logique de prévention des expulsions locatives.

Être attentif aux situations de logement lors des accompagnements sociaux :

- Lors de la connaissance d'incidents de paiement, avant toute saisine du dispositif CAF sur le traitement des impayés de loyer. Une vigilance est apportée aux personnes qui connaissent une modification de la situation familiale et /ou économique (séparation conjugale, deuil familial, diminution de ressources, ...)
- Les leviers nécessaires en fonction de l'incident identifié seront mobilisés : leviers financiers, relogement, négociation avec le bailleur.. ;

Accompagner les familles au stade de la phase amiable

Familles avec enfants à charge, bénéficiaires de l'ALF (locataires du parc privé)

- Proposition de rendez-vous dès ce stade par le service social de la CAF
- Pour la mise en œuvre de l'offre de service lors de la constitution de l'impayé :
 - Favoriser la reprise du loyer et la contractualisation d'un plan d'apurement
 - Expliquer et anticiper les étapes de la réglementation CAF
 - Expliquer les étapes et la judiciarisation de la procédure si la situation devait se présenter
 - Dans le cadre d'un dossier de surendettement, le travailleur social veillera à accompagner la famille dans le montage du dossier et le suivi de ce dernier.

La MSA s'engage à

- A réception d'une information relative à un impayé de loyer, le service Prestations Familiales effectuera un signalement à la cellule «précarité» interne pour les assurés MSA concernés par une procédure d'expulsion et identifiés comme pouvant relever d'une situation de précarité. A réception de ce signalement, chaque service de la MSA Provence Azur analysera la situation de ces assurés et communiquera les informations détenues dans son dossier permettant au Service Social de prendre une décision et mener des actions.
- Le Service Social de la MSA Provence Azur pourra éventuellement proposer une réorientation de ces adhérents vers le droit commun, c'est à dire vers les travailleurs sociaux du Département
- Dans le cadre des alertes prévues par la loi ALUR, les CCAPEX seront informées des menaces de suspension de l'allocation logement.
- Dans un cadre plus large, les CCAPEX seront également destinataires des situations complexes (dette importante et/ou problème de ressources et/ou difficultés familiales) des allocataires non salariés agricoles.

Les Huissiers de justice s'engagent à

- Lors de la signification du commandement de payer, informer le locataire défaillant en situation d'impayé, de ses droits et obligations, des démarches à entreprendre et de l'adresse du Fond de solidarité pour le logement - FSL – susceptible de l'aider ainsi que des services sociaux susceptibles de l'assister (Centre communal d'action social).
- D'autre part, informer le locataire lors de la délivrance du commandement de payer visant la clause résolutoire de la faculté qui lui appartient de recourir gratuitement aux conseils juridiques et sociaux lors de permanences prévues à cet effet.
- Préciser dans le commandement : le montant du loyer, le montant des charges, la date de naissance des occupants et la nature du bail (habitation ou autres...).

Naissance de l'impayé/
commandement de payer

Assignation

Décision de justice

Commandement
de quitter les lieux

Expulsion

Naissance de l'impayé/
commandement de payer

Les CCAS du département, représentés par l'UDCCAS, s'engagent à :

Dans le cadre des missions du CCAS et des accompagnements réalisés au sein des services, informer les locataires et propriétaires en cas de survenances de difficultés et à mobiliser les outils de traitements des impayés en amont d'une assignation.

- Les CCAS s'engagent à contribuer à la constitution d'une liste des services sociaux ressources à contacter si besoin par les ménages.
- Faciliter l'orientation des ménages (par services sociaux, CCAPEX locales...) vers les APEL ou autres permanences.
- Faciliter la saisine des conciliateurs de justice et chercher à déployer ce mode alternatif de résolution des différends.

Pour les publics connus et dans le cadre des missions du CCAS, continuer à mobiliser les outils de traitement des impayés en amont d'une assignation

- Communiquer autour du FSL maintien, notamment des procédures d'urgence, de concordat, des ASELL de courte durée et le cas échéant de la CCAPEX ainsi que de ses déclinaisons locales.
- Détecter précocement les situations de surendettement, facilitant un dépôt en amont. Poser notamment au ménage la question d'une éventuelle situation de surendettement dès le 1^{er} impayé de loyer.

Les bailleurs sociaux s'engagent à

Renforcer les actions préventives sans attendre que le ménage soit en difficulté significative :

- Information du ménage sur les différents dispositifs d'aides financières existants tels que le Fonds Solidarité Logement...
- Proposition d'un accompagnement au suivi budgétaire ou incitation à prendre contact avec un travailleur social et/ou tout autre dispositif adapté de son choix, notamment en cas de surendettement ou autre fragilité sociale
- Proposition de « mutations sociales » quand le logement est inadapté ou inapproprié à la situation du ménage (taille inadaptée, loyer et/ou charges trop élevées), en mobilisant si nécessaire un tiers médiateur pour obtenir l'adhésion du ménage et des mesures d'accompagnement social et financières (FSL Accès-Maintien, MOUS relogement, dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée ...), sous réserve du bon entretien du logement occupé et/ou du financement d'une remise en état du logement..
- Si nécessaire, orientation vers le « logement accompagné » ou un logement d'insertion plus adapté à la situation du ménage

Les propriétaires privés et les gestionnaires de biens s'engagent à

- Sensibiliser les bailleurs privés quant à l'importance de signaler en amont les difficultés rencontrées à la CCAPEX, même avant le stade du commandement de payer ;
- Remettre aux locataires défaillants, dès le 1^{er} mois d'impayé, un document d'information sur le dispositif FSL, pour autant que les bailleurs privés et gestionnaires de biens disposeront de ce document ;
- Inciter les bailleurs à agir dès le 1^{er} ou le 2^{ème} impayé et à utiliser, avant l'envoi d'un commandement de payer, la lettre recommandée avec A.R. valant mise en demeure ;
- Sensibiliser les propriétaires occupants quant à la possibilité de signaler à la CCAPEX départementale ou ses déclinaisons locales les difficultés rencontrées, notamment pour le bon règlement des charges de copropriété, des mensualités, etc. ;
- Encourager les propriétaires bailleurs à déclarer l'impayé de loyer à la CAF ou à la MSA, de façon à permettre la mise en œuvre de la procédure de traitement de l'impayé par l'organisme payeur ;
- Agir avant le contentieux en lien avec les associations agréées pour le suivi et l'accompagnement social, pour autant que les bailleurs privés et gestionnaires de biens disposeront de la liste de ces associations et seront contactés par elles ;

Assignation

Décision de justice

Commandement
de quitter les lieux

Expulsion



L'assignation du ménage en résiliation du bail et expulsion

Le locataire qui ne s'acquitte pas de sa dette, est convoqué à comparaître devant le juge du tribunal d'instance par une assignation en résiliation du bail et expulsion. Il s'agit d'un acte établi par un huissier de justice informant son destinataire qu'un procès est engagé contre lui et qu'il est invité à se présenter devant le tribunal.

Le bailleur est libre d'opter pour une assignation en référé ou au fond. L'assignation au fond vise le plus souvent les situations où la clause résolutoire n'est pas prévue au bail (bail verbal) ou ne peut pas jouer.

Assignation au fond

Le bailleur saisit le juge d'une demande de résiliation du bail sur le fondement des manquements du locataire à ses obligations. Le juge sera libre d'apprécier l'opportunité ou non de résilier le bail.

Assignation en référé

La clause résolutoire du bail est acquise :

- lorsque la dette n'a pas été soldée dans les deux mois du commandement de payer,
- ou lorsque **le plan mis en place en accord avec le bailleur** n'a pas été respecté par le locataire.

Ici le juge n'aura pas de pouvoir d'appréciation, il ne pourra que constater la résiliation du bail.

Toutefois, lors de l'audience, le locataire pourra demander au juge la suspension des effets de la clause résolutoire s'il est en capacité de :

- reprendre le paiement de ses loyer et charges courants,
- mettre en place un plan d'apurement de la dette locative.

Le décret du 9 mai 2017 fait obligation à l'huissier de remettre au ménage, en même temps que l'assignation, une lettre simple l'incitant à se présenter à l'audience, l'informant de la possibilité de demander, sous conditions de ressources, l'aide juridictionnelle et lui communiquant les coordonnées des antennes départementales de prévention des expulsions locatives.

Le diagnostic social et financier

Au stade de l'assignation, les services de l'Etat demandent aux services sociaux la réalisation d'un diagnostic social et financier, selon le circuit mis en place en 2015 dans le département des Bouches-du-Rhône (cf. annexe 4). Ce diagnostic est adressé directement au magistrat par le travailleur social qui en envoie une copie aux services de l'État et, le cas échéant, à la CCAPEX compétente.

Le diagnostic social et financier doit comporter, outre les informations du locataire, celles émanant du bailleur (notamment le montant de la dette). Il doit également mettre en avant les démarches réalisées en parallèle (mobilisation d'aides financières...).

Dans le département des Bouches-du-Rhône, les services de l'État informent à ce stade le ménage de la possibilité d'exercer un recours DALO devant la commission de médiation.

Le jugement, étape clé de la procédure

Le jugement est une étape clé de la procédure. Le juge se prononce sur la base des éléments qui lui ont été transmis et sur des explications, voire des propositions qui sont faites par les parties à l'audience.

Pour le locataire, l'audience est l'occasion de s'expliquer devant le juge, de demander des délais ou des modalités de paiement adaptées. **Sa présence est déterminante.** Le locataire peut être assisté d'un avocat : s'il n'y a pas de caractère obligatoire, le locataire a tout intérêt à être conseillé et défendu par un professionnel bien informé des droits et recours possibles.

Selon les revenus et la composition familiale du ménage, le locataire peut bénéficier de l'aide juridictionnelle. Compte tenu des délais pour organiser cette aide, il est important que les acteurs sociaux impliqués puissent très rapidement vérifier si le locataire remplit les conditions de mobilisation de cette aide et activer la demande.

Il convient de noter que les APEL ont mis en place des passerelles pour mobiliser en urgence l'aide juridictionnelle. Par ailleurs, le ménage peut également demander le report de l'audience afin de solliciter l'assistance d'un avocat.

Naissance de l'impayé/
commandement de payer

Assignation

Décision de justice

Commandement
de quitter les lieux

Expulsion



Outils et bonnes pratiques à mobiliser au stade de l'assignation

Au cours de cette phase contentieuse, des solutions peuvent encore être trouvées. Il s'agit de préparer au mieux le ménage avant le passage devant le juge.

Outils et bonnes pratiques

Acteurs

Renforcer l'orientation des ménages (par services sociaux, CCAPEX locales, huissiers de justice...) **vers les APEL ou autres permanences** proposant un diagnostic juridique et social.

- Services sociaux, CCAPEX locales, huissiers de justice...

Renforcer l'information des locataires, au stade de l'assignation, notamment sur la possibilité de bénéficier, sous conditions, de l'aide juridictionnelle (cf. annexe 8), et sur celle de demander le report de l'audience, si le locataire est susceptible de bénéficier de cette aide, en cas de mobilisation tardive de ce dispositif.

- Services sociaux, ADIL...

Inciter les ménages à assister à l'audience

- Services sociaux, CCAPEX locales, bailleurs sociaux...

Inciter les ménages, le cas échéant, à adresser un courrier d'explication au juge sur leur situation, et les aider à rédiger ce courrier.

- Services sociaux, CCAPEX locales, ADIL...

Inciter les partenaires en charge de l'accompagnement des ménages à se mettre en lien avec l'avocat, choisi par ces derniers ou désigné en cas de mobilisation de l'aide juridictionnelle, afin de faire le point sur les difficultés rencontrées, les démarches et accompagnements mis en œuvre et plus généralement tout élément susceptible d'éclairer le juge sur la situation du locataire

- Services sociaux, CCAPEX locales...

Informers la CCAPEX ou ses déclinaisons locales, au stade de l'assignation, des procédures pour autre motif que la dette

- Huissiers de justice
- Bailleurs sociaux

Inciter à des échanges très en amont entre travailleurs sociaux et bailleurs

- Services sociaux

Sensibiliser les locataires quant à l'importance de répondre à la convocation pour la réalisation du diagnostic social et financier

- Préconiser la réalisation de visites à domicile pour les ménages non connus/suivis qui ne répondent pas à la convocation du service social.
- Remettre de façon systématique aux ménages pouvant y prétendre un dossier d'aide juridictionnelle.
- Actualiser si possible le montant de la dette dans le diagnostic social et financier (avec justificatifs).
- Veiller à ce que le diagnostic assignation comporte des éléments émanant du bailleur. Dans le parc social, profiter de ce contact entre travailleur social et bailleur pour éclairer celui-ci sur la situation du locataire. En cas de non-réponse du ménage à la convocation, il serait souhaitable que le travailleur social contacte tout-de-même le bailleur.
- Si nécessaire, actualiser, même la veille de l'audience, le diagnostic pour le juge (veiller à en remettre une copie au ménage).
- Mobiliser le plus en amont possible les mesures d'accompagnement renforcé (ASELL, AGBF, MAESF, etc.)
- Mobiliser, lorsqu'elle est possible, la procédure d'urgence du FSL
- S'appuyer sur la CCAPEX et ses déclinaisons locales en cas de situations complexes.
- Alerter le plus en amont possible, en cas de personne âgée et/ou fragile, les personnes ressources mentionnées sur les fiches pratiques de la CCAPEX.
- Favoriser le travail avec le secteur sanitaire.

- Travailleurs sociaux, bailleurs sociaux

- Travailleurs sociaux

Dans le parc social, en cas de taux d'effort trop important, favoriser la possibilité d'une mutation couplée éventuellement à un FSL accès maintien

- Bailleurs sociaux

Naissance de l'impayé/
commandement de payer

Assignation

Décision de justice

Commandement
de quitter les lieux

Expulsion



Focus sur le rôle et le fonctionnement des Antennes de Prévention des Expulsions Locatives (APEL) organisées par le CDAD

Les antennes de prévention des expulsions locatives ont pour objectif de développer le travail de prévention en amont des décisions de justice pour limiter autant que possible le recours à l'expulsion en apportant un soutien juridique et social aux personnes menacées d'une mesure d'expulsion domiciliaire et permettre à ces personnes d'être assistées d'un avocat devant le Tribunal d'Instance.

Rappel du fonctionnement du dispositif

L'équipe pluridisciplinaire de cette antenne est composée d'un groupe d'avocats spécialisés en matière de droit de logement, désignés par le Bâtonnier de l'Ordre des avocats au Barreau de Marseille ou d'Aix-en-Provence qui intervient en alternance au sein de la permanence.

L'équipe se complète d'un travailleur social et d'un juriste de l'association AMPIL (sur le ressort de Marseille) et de l'association ALPA (sur le ressort d'Aix-en-Provence).

L'antenne est chargée d'accueillir les personnes assignées en expulsion domiciliaire devant le tribunal d'Instance de Marseille ou ayant reçu un commandement de payer pour une dette de loyer. Par une analyse conjointe et pluridisciplinaire, indispensable dans cette matière, l'avocat, le juriste et le travailleur social assurent un certain nombre de missions :

- Vérification du bail,
- Calcul du montant de la dette (loyers et charges),
- Constitution (si nécessaire) d'un dossier d'aide juridictionnelle,
- Recherche de solutions en lien avec les services sociaux compétents.

Lors de la permanence, chaque personne est reçue en entretien. Au cours de celui-ci un diagnostic social et juridique est effectué, les ménages reçoivent une information sur leurs droits et obligations ainsi que sur la procédure contentieuse. Enfin, des conseils sont donnés sur les démarches à effectuer.

L'équipe de l'AMPIL ou de l'ALPA échange sur les situations, prend contact avec les travailleurs sociaux référents et peut éventuellement recevoir le ménage lorsque la situation nécessite un suivi spécifique.

Les engagements des partenaires au cours de la phase contentieuse (assignation, audience, résiliation du bail)

L'État s'engage à

- À saisir la CAF, conformément au circuit simplifié mis en place le 01/03/2015, deux mois avant la date de l'audience, pour les assignations dont le motif est un défaut de paiement, dans l'objectif que les diagnostics sociaux et financiers soient rapidement diligentés et parviennent au juge avant la date de l'audience. En outre, les travailleurs sociaux pourront ainsi initier un travail pour aider les ménages le plus en amont possible de la procédure d'expulsion ;
- À informer les ménages de la possibilité de déposer un recours devant la commission de médiation DALO :
 - dès l'assignation, dans l'éventualité où le juge prendrait une décision d'expulsion, ou au stade de la réquisition de la force publique

Le Conseil départemental s'engage à

- Mobiliser les ménages dans la résolution de leur situation en les incitant à se présenter à l'audience et en leur explicitant les enjeux de la procédure ;
- Poursuivre le processus d'amélioration continu de la qualité des diagnostics sociaux et financier transmis à l'État avec l'accord du ménage dans le respect des délais fixés et à intervenir activement lors de cette phase d'assignation

La CAF s'engage à

- S'inscrire dans le traitement des demandes d'enquêtes Assignations et Concours Force Publique

Réceptionner les enquêtes assignations pour l'accompagnement social des familles relevant de l'offre CAF (Familles avec enfants à charge, bénéficiaires de l'ALF (locataires du parc privé)

- Le service social de la CAF propose un rendez-vous aux familles concernées.
- Le travailleur social réalise un diagnostic socio-juridique :
 - Au moment de l'assignation afin d'apporter des éléments d'appréciation au juge
 - A tout autre moment décidé, de façon partenariale
 - Il pourra s'appuyer sur un partenaire local identifié, en ce qui concerne l'aspect juridique. Il veillera à accompagner la décision du juge auprès de la famille :
 - Accompagner l'échéancier
 - Accompagner la résiliation du bail le cas échéant

Naissance de l'impayé/
commandement de payer

Assignation

Décision de justice

Commandement
de quitter les lieux

Expulsion

Naissance de l'impayé/
commandement de payer

Les Huissiers de justice s'engagent à

Au stade de l'assignation, sensibiliser les locataires quant à l'intérêt de leur présence à l'audience.

Lors de la délivrance de l'assignation, remettre au locataire défaillant une lettre simple l'informant de l'importance de leur présence à l'audience, de la possibilité de bénéficier, sous conditions, de l'aide juridictionnelle ainsi que toutes informations relatives aux lieux et organismes sociaux susceptibles de le conseiller, notamment auprès des antennes départementales de prévention des expulsions locatives et de l'ADIL.

L'ADIL s'engage à

- Inciter vivement les locataires à se présenter au tribunal le jour de l'audience, les informer de l'existence de l'aide juridictionnelle,
- Au stade de l'assignation, et au regard des enjeux de cette procédure, informer les ménages quant à l'importance d'être assisté par un avocat et d'une possible prise en charge de cette assistance via leur protection juridique. A défaut, vérifier l'éligibilité des ménages à l'aide juridictionnelle et les accompagner, si besoin, dans le montage du dossier. En toutes hypothèses, les inciter vivement à se présenter au tribunal le jour de l'audience et, à défaut de s'y présenter assisté, les informer sur le dossier à constituer en vue de leur défense.
- Informer les ménages de la décision rendue et de ses conséquences. Insister notamment sur l'importance de respecter scrupuleusement et le paiement du terme courant et les délais judiciaires accordés en présence d'une suspension de la clause résolutoire.
- En présence d'une décision ayant constaté/prononcé la résiliation du bail, informer le ménage sur les prochaines étapes de la procédure. L'informer de la possibilité de déposer une demande de délai de grâce auprès du juge de l'exécution au stade du commandement de libérer les lieux. L'informer sur les démarches à effectuer en faveur de son relogement (NUD, et dépôt d'un dossier DALO si le ménage n'a pas reçu de proposition de logement dans le cadre du droit commun) et l'orienter vers les partenaires sociaux susceptibles de l'accompagner.

Dans le cadre de leurs missions facultatives, les CCAS du département, représentés par l'UDCCAS s'engagent à

Pour les publics connus et dans le cadre des missions du CCAS, préparer le locataire au passage devant le juge

- Renforcer l'orientation des ménages (par services sociaux, CCAPEX locales, huissiers de justice...) vers les APEL ou autres permanences proposant un diagnostic juridique et social.
- Renforcer l'information des locataires, au stade de l'assignation, notamment sur la possibilité de bénéficier, sous conditions, de l'aide juridictionnelle, et sur celle de demander le report de l'audience, si le locataire est susceptible de bénéficier de cette aide, en cas de mobilisation tardive de ce dispositif.

- Inciter les ménages, le cas échéant, à adresser un courrier d'explication au juge et les aider à rédiger ce courrier.

Pour les publics connus et dans le cadre des missions du CCAS, réaliser un diagnostic social et financier au stade de l'assignation

- Sensibiliser les locataires quant à l'importance de répondre à la convocation pour la réalisation du diagnostic social et financier.
- Veiller au caractère contradictoire du diagnostic assignation via le recueil d'éléments émanant du bailleur. Dans le parc social, profiter de ce contact entre travailleur social et bailleur pour éclairer celui-ci sur la situation du locataire. En cas de non-réponse du ménage à la convocation, le travailleur social cherchera à contacter le bailleur.
- Dans le parc social, inciter vivement le ménage à se rapprocher de son bailleur (a minima, ce contact permettrait au bailleur d'actualiser les coordonnées téléphoniques et courriel du ménage) et prévoir, si besoin, une réunion tripartite (travailleur social + bailleur + locataire). Celle-ci présente notamment l'avantage qu'un même discours soit tenu envers le locataire.
- Dans la réalisation du diagnostic social et financier, il est pertinent de préciser les éléments suivants :
 - Situation d'endettement ou de surendettement pour permettre l'articulation entre procédure d'expulsion et procédure de surendettement et annexer les documents de la Banque de France au diagnostic (comme le souhaitent des magistrats);
 - Le nom de jeune fille de façon à permettre une éventuelle coordination future avec la Banque de France ;
 - Le constat de non-décence du logement si celui-ci est existant et une des raisons de l'impayé
 - Les nom et coordonnées du médecin traitant pour les personnes vulnérables, ceci en lui demandant son accord et celui de son patient ;
 - L'actualisation de la dette si possible avec le montant et les justificatifs ;
- Remettre de façon systématique aux ménages pouvant y prétendre un dossier d'aide juridictionnelle ;
- Dans la mesure du possible, dès lors que la date est connue et que les circuits de communication le permettent, actualiser, même la veille de l'audience, le diagnostic pour le juge et en remettre une copie au ménage.

Suite au diagnostic social et financier, permettre la mise en œuvre d'un plan d'accompagnement social lorsqu'il est nécessaire

- Mobiliser le plus en amont possible les mesures d'accompagnement renforcé (ASELL, AGBF, MAESF, et autres dispositifs spécifiques).
- Poursuivre le travail avec le secteur sanitaire.
- Travailler au relogement en cas d'inadéquation loyer/ressources, en fonction des dispositifs et moyens existants sur le territoire.

Assignation

Décision de justice

Commandement
de quitter les lieux

Expulsion



Continuer à apporter une vigilance pour les ménages les plus fragilisés

- Proposer un accompagnement (ASELL généraliste) avant l'entrée dans le logement, dès lors où cela s'avère nécessaire et que des places sont disponibles.
- Favoriser la mise en place de mesures d'accompagnement renforcé (ASELL, AGBF, MAESF, MASP, etc.) et avoir le souci de mobiliser ces dispositifs le plus en amont possible.
- Favoriser la démarche du « aller vers » les ménages.
- Travailler avec les partenaires sur la possibilité d'une prise en charge du coût de la consultation du médecin psychiatre dans le cadre des demandes de protection juridique.

Ces derniers s'engagent à informer le ménage sur le contenu de la décision du juge et ce qu'elle implique, dès lors où le travailleur social en a connaissance

Pour éviter toute difficulté, actualiser le montant de la dette au jour de l'audience.

Pour les publics connus et dans le cadre des missions du CCAS, prévenir les expulsions des propriétaires occupants

Sensibiliser les propriétaires occupants quant à la possibilité de signaler à la CCAPEX départementale ou ses déclinaisons locales les difficultés rencontrées, notamment pour le bon règlement des charges de copropriété, des mensualités, etc.

Les bailleurs sociaux s'engagent à

- Sensibiliser le ménage au passage devant le juge lorsque c'est possible, en lui rappelant notamment la nécessité de sa présence à l'audience
- Participer au diagnostic social et financier réalisé par les travailleurs sociaux avant assignation, en cherchant à associer au maximum le ménage (démarche d'« aller vers » : à domicile, par téléphone...)
- Envoyer un courrier explicatif au ménage après chaque décision de justice accordant des délais de paiement le cas échéant
- Étudier l'opportunité pour les ménages de bonne foi de signer un protocole de cohésion sociale, selon des modalités validées par l'ensemble des partenaires.

Les propriétaires privés et les gestionnaires de biens s'engagent à

- Informer la CCAPEX et les services de l'Etat, au stade de l'assignation, des procédures pour autre motif que la dette ;
- Fournir aux locataires une information simplifiée sur le déroulement du contentieux et de la procédure engagée devant le juge d'instance et sur les conséquences pouvant aboutir jusqu'au concours de la force publique ;

Naissance de l'impayé/
commandement de payer

Assignation

Décision de justice

Commandement
de quitter les lieux

Expulsion



La décision de justice

Naissance de l'impayé/
commandement de payer

La décision rendue par le juge est dite « ferme » lorsqu'elle prononce la résiliation du bail et ordonne l'expulsion du locataire, que cette décision soit ou non assortie de délais de paiement et/ou de maintien dans les lieux.

Elle est conditionnelle si le juge décide, après avoir constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail, d'en suspendre les effets en contrepartie du bon règlement par le locataire de son loyer courant ainsi que de l'échéancier judiciaire fixé pour le remboursement de la dette. En pareille hypothèse, si le locataire paye régulièrement et au terme convenu dans le bail ses loyers et charges courants et s'il respecte scrupuleusement le plan d'apurement judiciaire, le bail demeurera valide et la procédure d'expulsion ne pourra être poursuivie. A contrario, à la moindre défaillance dans le règlement du loyer ou du plan judiciaire, le bailleur retrouvera pleine liberté pour poursuivre la procédure.

Concernant les décisions conditionnelles, l'échéancier ne pouvant dépasser 36 mois, le juge a deux solutions :

- diviser la dette en mensualités identiques, dans la limite de 36 mois
- prévoir, lorsque le montant de la dette est important, le règlement de mensualités identiques correspondant aux capacités de remboursement du ménage sur une durée ne pouvant dépasser 35 mois et le règlement du solde de la dette sur le dernier mois du plan ainsi accordé. Dans cette dernière hypothèse, le délai accordé peut permettre la mobilisation des aides financières en vue de faire face au règlement du solde.

En cas de décision ayant accordé la suspension de la clause résolutoire, le versement de l'allocation logement

est maintenu par l'organisme payeur dès lors que celui-ci a en sa possession la décision de justice. L'échéancier du tribunal est alors considéré par l'organisme payeur comme un plan d'apurement dont il s'assure du respect.

Le bailleur doit alors informer l'organisme payeur des aides au logement (CAF/MSA) de la résiliation judiciaire du bail et du motif de cette résiliation.

Lorsque l'allocataire s'acquitte de son indemnité d'occupation (l'aide au logement étant déduite ou non selon si celle-ci est versée au bailleur ou à l'allocataire), le droit à l'allocation logement se poursuit, même dans le parc social en l'absence de protocole de cohésion sociale, jusqu'à la sortie effective du logement (cf. circulaire CNAF du 27/09/2017).

Cependant, dans le parc social, le protocole de cohésion sociale est le seul moyen de débloquer le rappel APL.

Une fois le bail résilié, seule la signature d'un nouveau bail, ou, dans le parc social, d'un protocole de cohésion sociale, peut permettre le rétablissement de l'occupant dans ses droits. A défaut, l'expulsion peut être poursuivie.

Attention, la signature d'un nouveau bail, que l'on soit dans le parc social ou dans le parc privé, **peut entraîner un changement des conditions économiques de la location, et notamment du montant du loyer à régler.**

- L'évolution du loyer peut justifier la revalorisation du dépôt de garantie et donner lieu au versement de la différence avec celui initialement versé,
- Bien que cela soit assez rare, la réalisation d'un état des lieux de sortie et d'entrée peut être demandée.

Assignation

Décision de justice

Outils et bonnes pratiques lorsque la décision de justice a été prise

Commandement
de quitter les lieux

Outils et bonnes pratiques

Acteurs

Orienter le ménage non assisté vers des lieux d'accueil (ADIL, APEL...) susceptibles de l'informer sur le contenu de la décision

- Tous partenaires

En cas de décision conditionnelle, étudier la possibilité de remettre au ménage une lettre pour lui expliquer la teneur du jugement (nécessité de payer le loyer plus l'échéancier en respectant bien les dates de paiement)

- Huissiers de justice

Dans le parc social, en cas d'échéancier judiciaire, proposer au ménage de faire figurer le plan sur l'appel de loyer

- Bailleurs sociaux

Favoriser non seulement la démarche du « aller vers » les ménages, mais aussi celle du « accompagner vers » (travail de médiation très important à ce stade avancé de la procédure)

- Services sociaux

Dans le parc social, mobiliser davantage le dispositif du protocole de cohésion sociale

- Bailleurs sociaux

Expulsion



Se rapprocher des services de l'Etat, lorsqu'un accompagnement est mis en place, afin d'informer sur le fait que la famille est suivie au stade de la décision de justice	- Travailleurs sociaux
Favoriser le travail avec le secteur sanitaire	- Tous partenaires
Utiliser davantage les fiches pratiques CCAPEX (sollicitation d'aide auprès des personnes ressources pour les ménages âgés et/ou fragiles)	- Tous partenaires
Dans le parc social, en cas de taux d'effort trop important, favoriser la possibilité d'une mutation couplée éventuellement à un FSL accès maintien.	- Bailleurs sociaux

Naissance de l'impayé/
commandement de payer

Outils et bonnes pratique à mobiliser dans le parc social lorsque le bail a été résilié

Mettre en place un protocole de cohésion sociale

Dans le parc social, un outil spécifique a été créé : le protocole de cohésion sociale dont l'objet est de permettre le maintien dans les lieux des ménages de bonne foi.

Le protocole de cohésion sociale vaut titre d'occupation et suspend la procédure d'expulsion.

Les logements concernés sont à la fois les logements conventionnés (ouvrant droit à l'APL) et les logements non conventionnés (ouvrant droit à l'ALF/ALS), appartenant à un organisme HLM.

La conclusion d'un protocole entraîne des engagements réciproques. Ainsi, en contrepartie de la reprise des paiements du terme résiduel et du respect d'un plan d'apurement par le ménage, le bailleur social s'engage à ne pas poursuivre la procédure d'expulsion et à signer un nouveau bail avec le ménage au terme du protocole dont la durée initiale ne peut excéder deux ans sous réserve que la dette soit soldée.

En cas de difficulté du ménage à respecter le plan initialement convenu, il est possible de prolonger la durée de ce dernier dans le cadre d'un avenant pour une durée qui ne saurait excéder trois ans. La durée du plan est donc au maximum de 5 ans.

Par ailleurs, lorsque la dette est trop importante et ne peut faire l'objet d'un plan sur 24 mois, il est admis d'approuver un échéancier avec 23 mensualités régulières et la 24ème plus élevée représentant le solde de la dette qui pourra être renégocié.

Attention, la dénonciation du protocole, pour quelque cause que ce soit, met automatiquement fin au versement de l'APL.

Dans le parc social, seule la signature d'un protocole de cohésion sociale protège efficacement le ménage d'une expulsion.

Une attention toute particulière doit être apportée lorsque le ménage rencontré a vu son bail résilié depuis plusieurs années et plus spécifiquement avant le 18 janvier 2005, sans qu'un nouveau bail ne lui ait été proposé.

Le protocole de cohésion sociale est le seul moyen de débloquer le rappel APL lorsque cette dernière a été suspendue.

Le rappel de l'APL intervient depuis la date à laquelle l'APL avait été suspendue (la prescription biennale est levée).

Lorsque le rappel excède la somme de 450 €, son versement intervient par fractions échelonnées tous les 6 mois, sous réserve du respect du protocole, sachant que le premier versement intervient 3 mois après la signature du protocole. Les rappels APL d'un montant inférieur à 450 € sont versés en une seule fois.

En effet, bien que cette situation soit aujourd'hui assez rare, il est à noter que les occupants qui, au 19 janvier 2005, avaient déjà apuré leur dette locative et payaient régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges prévues par la décision judiciaire d'expulsion, sont réputés titulaires d'un bail. La signature d'un nouveau bail entre l'occupant et le bailleur est donc de droit et doit intervenir dans les meilleurs délais.

Devant un ménage de bonne foi, justifiant de la reprise du paiement de l'indemnité d'occupation et en capacité de mettre en place un plan d'apurement, le travailleur social peut inviter ce dernier à se rapprocher de son bailleur en vue de la conclusion d'un protocole de cohésion sociale. Le bailleur social est toutefois souverain pour apprécier l'opportunité d'y avoir recours. Dès lors que l'indemnité d'occupation est payée, l'aide au logement est maintenue.

Si le protocole est dénoncé pour non-respect du plan, il est mis fin au versement de l'APL même si il y a paiement de l'indemnité d'occupation, puisqu'une des conditions du protocole n'est pas respectée.

Avant d'en arriver à dénoncer le protocole, le bailleur peut, dans un premier temps s'il le souhaite, signaler la simple défaillance du plan aux organismes payeurs. Le versement de l'APL est alors maintenu pendant une durée maximale de 6 mois dans l'attente d'un avenant au plan d'apurement (ultime possibilité de maintien du protocole).

Si la dette est apurée : le bailleur doit signer un nouveau bail dans les 3 mois qui suivent la fin du protocole.

Assignation

Décision de justice

Commandement
de quitter les lieux

Expulsion



Le ménage a reçu un commandement de quitter les lieux

Naissance de l'impayé/
commandement de payer

Une fois le bail résilié par décision de justice, seule la signature d'un nouveau bail (ou d'un protocole de cohésion sociale dans le parc social) peut permettre le rétablissement de l'occupant dans ses droits. À défaut, l'expulsion peut être poursuivie.

Le bailleur qui entend poursuivre l'expulsion doit en premier lieu signifier par huissier à l'occupant un Commandement de Quitter les Lieux (CQL).

Le **CQL** est envoyé par l'huissier. Une copie est envoyée au préfet pour qu'une solution de relogement soit étudiée dans le cadre du droit au logement. L'huissier communique l'ensemble des renseignements qu'il a en sa possession, concernant le locataire expulsé et les membres de son foyer.

Assignation

Lorsque l'expulsion porte sur un local affecté à l'habitation, le commandement donne à l'occupant un délai de deux mois pour quitter par lui-même le logement.

Ce délai peut être modifié dans deux situations :

- Il peut être prorogé de trois mois au plus par décision spéciale et motivée du juge, lorsque l'expulsion aurait pour la personne des conséquences d'une exceptionnelle dureté.
- A l'inverse, dans certaines situations (squatter, mauvaise foi avérée du ménage...), le juge peut, par décision spéciale et motivée, réduire ou supprimer ce délai.

Décision de justice

Commandement
de quitter les lieux

Outils et bonnes pratiques au stade du CQL

Outils et bonnes pratiques

Acteurs

Favoriser l'information des CCAPEX locales au stade du CQL

- Tous partenaires

Favoriser l'articulation entre les CCAPEX locales et la commission de médiation

- CCAPEX départementale et locales

Mobiliser les différents relais en vue d'accompagner au mieux la sortie des ménages, notamment les plus fragiles (âge, santé...)

- Tous partenaires

Dans le parc social, mobiliser davantage le dispositif du protocole de cohésion sociale

- Bailleurs sociaux

Informers les services de l'Etat chargé d'instruire les demandes de concours de la force publique de la mise en place d'un accompagnement social au stade de la décision de justice

- Travailleurs sociaux

Expulsion



Privilégier, dans la mesure du possible, la délivrance des actes aux personnes afin de les sensibiliser au risque d'expulsion	- Huissiers de justice
Favoriser le travail avec le secteur sanitaire.	- Tous partenaires
Utiliser davantage les fiches pratiques CCAPEX (sollicitation d'aide auprès des personnes ressources pour les ménages âgés et/ou fragiles)	- Tous partenaires
Concernant les personnes fragiles psychologiquement, inciter à mobiliser le dispositif de la MASP 2 qui, en assurant le paiement du loyer, laisse du temps pour travailler sur les autres problématiques, et notamment les besoins en matière de soins.	- Services sociaux, CCAPEX locales
Mobiliser les dispositifs AGBF et MAESF	- Services sociaux, CCAPEX locales
Dans le parc social, en cas de taux d'effort trop important, favoriser la possibilité d'une mutation couplée éventuellement à un FSL accès maintien.	- Bailleurs sociaux

Naissance de l'impayé/
commandement de payer

Assignation

La réquisition du concours de la force publique

À l'issue du délai du commandement de quitter les lieux, la procédure d'expulsion est mise en œuvre par un huissier qui se présente au domicile et dresse un procès-verbal.

Plusieurs cas de figure peuvent se présenter :

- **L'occupant semble avoir quitté les lieux, sans en avoir informé le bailleur** : divers indices laissent à penser que l'occupant a quitté le logement après la délivrance du commandement de libérer les lieux (volets fermés depuis plusieurs jours, étiquette nominative de la boîte aux lettres retirée, témoignage des voisins sur l'organisation d'un déménagement...), l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion peut pénétrer dans les lieux en présence de certaines personnes (maire de la commune, conseiller municipal, autorité de police ou de gendarmerie...) pour constater ce départ volontaire. Cette procédure permet de procéder à la reprise des lieux et peut être réalisée à l'issue du délai du commandement mais aussi avant même l'expiration du délai lorsque l'abandon du logement a pu être porté à la connaissance du bailleur par un tiers.
- **L'occupant est présent et accepte de libérer les lieux**, l'huissier dresse un procès-verbal d'expulsion, signé par toutes les personnes présentes.
- **L'occupant est absent ou refuse d'ouvrir à l'huissier** : l'expulsion ne peut pas avoir lieu, et l'huissier ne peut pénétrer dans le logement. Il dresse alors un procès-verbal de tentative d'expulsion et sollicite auprès du Préfet le concours de la force publique.

Afin de se faire autoriser à pénétrer dans le logement et à procéder à l'expulsion de ses occupants si besoin par la contrainte, l'huissier doit solliciter le concours de la force publique au Préfet.

Le Préfet dispose d'un délai d'instruction de deux mois pour obtenir les éléments d'information qui lui permettront de prendre sa décision d'octroi ou de refus du concours de la force publique. Une enquête de police est notamment diligentée à ce stade. Tant que la décision d'octroi du concours de la force publique n'a pas été accordée, l'expulsion ne peut avoir lieu. Au-delà du délai de deux mois, la responsabilité de l'État est engagée.

Les services de l'État informent à nouveau le ménage de la possibilité d'exercer un recours DALO devant la commission de médiation.

La trêve hivernale couvre chaque année la période du 1^{er} novembre au 31 mars, les expulsions sont ainsi suspendues pendant cette période. Si l'huissier ne peut procéder à l'expulsion pendant la trêve hivernale, il peut en revanche inciter le ménage à partir de son plein gré. Il s'agira alors uniquement d'une démarche visant à obtenir le départ spontané du ménage et non de la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

S'agissant des personnes entrées par voie de fait dans un logement (squatteurs) seul le juge peut supprimer le bénéfice de la trêve hivernale.

Décision de justice

Commandement
de quitter les lieux

Expulsion



Outils et bonnes pratiques au stade de la Réquisition de la Force Publique

Outils et bonnes pratiques

Acteurs

Naissance de l'impayé/ commandement de payer	Favoriser l'articulation entre les CCAPEX locales et la commission de médiation	- CCAPEX départementale et locales
	Mobiliser les différents relais en vue d'accompagner au mieux la sortie des ménages, notamment les plus fragiles (âge, santé...)	- Tous partenaires
	Offrir la possibilité aux travailleurs sociaux d'accompagner physiquement, si besoin, les ménages lors de leur rendez-vous avec les services de police.	- Travailleurs sociaux
	Dans le parc social, mobiliser davantage le dispositif du protocole de cohésion sociale	- Bailleurs sociaux
Assignation	Dans le parc social, en cas de taux d'effort trop important, favoriser la possibilité d'une mutation couplée éventuellement à un FSL accès maintien.	- Bailleurs sociaux
	Informier systématiquement le service de l'Etat chargé d'instruire les demandes de concours de la force publique de la mise en œuvre des mesures ASELL dès le début de celles-ci (information par les opérateurs), et plus largement de toutes les mesures d'accompagnement mises en place.	- Services sociaux
	Favoriser le travail avec le secteur sanitaire.	- Tous partenaires
	Utiliser davantage les fiches pratiques CCAPEX (sollicitation d'aide auprès des personnes ressources pour les ménages âgés et/ou fragiles)	- Tous partenaires
Décision de justice	Concernant les personnes fragiles psychologiquement, inciter à mobiliser le dispositif de la MASP 2 qui, en assurant le paiement du loyer, laisse du temps pour travailler sur les autres problématiques, et notamment les besoins en matière de soins.	- Services sociaux, CCAPEX locales
	Mobiliser davantage les mesures ASELL de courte durée au stade de la RFP	- Services de l'État, Conseil départemental

Commandement
de quitter les lieux

Expulsion



La décision d'octroi du concours de la force publique / L'expulsion proprement dite

Une fois le concours de la force publique accordé, l'huissier va pouvoir se présenter au logement afin de procéder à l'expulsion des occupants

Dans le département des Bouches-du-Rhône, le Préfet informe systématiquement par courrier le ménage de sa décision d'accorder le concours de la force publique à partir de telle date. L'objectif ici est de permettre au ménage d'organiser son départ des lieux dans des conditions satisfaisantes et de lui éviter ainsi le traumatisme d'une expulsion.

En effet, l'acte d'expulsion implique :

- La pénétration dans le logement par l'huissier, si besoin avec l'assistance d'un serrurier,
- La sortie, si nécessaire par la contrainte, des occupants,
- L'enlèvement des meubles présents et leur transport dans un lieu désigné par la personne ou dans un autre lieu aux frais de la personne expulsée. Lorsque les biens sont déposés dans un garde-meuble, l'occupant a un délai d'un mois pour les récupérer. A défaut, les biens ayant une valeur marchande seront vendus. Les papiers et documents personnels non retirés sont quant à eux gardés sous enveloppe scellée par l'huissier pendant deux ans avant destruction.

Outils et bonnes pratiques lorsque la décision d'octroi du Concours de la Force Publique a été prise

Outils et bonnes pratiques

Acteurs

Mobiliser les différents relais en vue d'accompagner au mieux la sortie des ménages, notamment les plus fragiles (âge, santé...)	- Tous partenaires
Saisir systématiquement le SIAO en cas d'octroi du CFP	- Services sociaux
Favoriser le travail avec le secteur sanitaire.	- Tous partenaires
Utiliser davantage les fiches pratiques CCAPEX (sollicitation d'aide auprès des personnes ressources pour les ménages âgés et/ou fragiles)	- Tous partenaires
Dans le parc social, en cas de taux d'effort trop important, favoriser la possibilité d'une mutation couplée éventuellement à un FSL accès maintien.	- Bailleurs sociaux

Les engagements des partenaires au cours de la phase d'expulsion / post jugement

L'État s'engage à

- Rechercher une solution de relogement adapté pour les ménages menacés d'expulsion dont la situation a été reconnue prioritaire et urgente au titre du DALO ;
- Mettre en place, si besoin, un accompagnement dans le cadre du FNAVDL pour les ménages menacés d'expulsion dont la situation a été reconnue prioritaire et urgente au titre du DALO et qui ne bénéficient pas déjà d'un accompagnement social.

- À signaler au Conseil départemental ou à la CAF, au stade de la réquisition de la force publique et par l'envoi électronique d'une fiche de renseignements à compléter, les publics vulnérables (familles avec enfant mineur, personnes âgées, personnes en situation de handicap physique ou psychologique) afin que ces ménages bénéficient d'un accompagnement social visant au maintien dans les lieux et à tout le moins d'une solution de mise à l'abri si l'expulsion s'avère incontournable ; ce moyen rapide d'échange d'informations pourrait être étendu aux CCAS si l'une des missions facultatives est l'accompagnement social des ménages en situation d'expulsion locative ;

Naissance de l'impayé/
commandement de payer

Assignation

Décision de justice

Commandement
de quitter les lieux

Expulsion

Naissance de l'impayé/
commandement de payer

- À signaler, le cas échéant, à un service ressources (pôle infos seniors, réseau gérontologique, réseau santé mentale et logement), au stade de la réquisition de la force publique, les situations de personnes âgées ou fragiles sur le plan psychologique qui seraient inconnues des services sociaux institutionnels ;
- À favoriser, si besoin, la prise en charge et la mise à l'abri des publics vulnérables au moyen d'un signalement que les services de police adressent au 115 et au SAMU social avant la date effective de l'expulsion.
- À informer les ménages de la possibilité de déposer un recours devant la commission de médiation DALO :
 - au stade de la réquisition de la force publique,
 - lors des éventuelles mises en garde préalables à la décision d'octroi de la force publique.

Le Conseil départemental s'engage à

Transmettre à l'État, dans le cadre de la réquisition de la force publique (RFP), les fiches d'actualisation de la situation sociale des ménages connus par le Conseil départemental et communiquer les noms des référents sociaux dans le cadre d'une mesure ASELL ou des référents sociaux dans le cadre du RSA

La CAF s'engage à

La CAF reçoit les demandes d'enquête pour les familles qu'elle accompagne.

- Le travailleur social peut travailler la question du relogement avec la famille (demande de logement et recours DALO si le ménage n'a pas reçu de proposition de logement dans le cadre du droit commun), il mobilise la famille pour trouver des solutions et obtenir des délais le cas échéant.
- L'État accorde le concours force publique : La police peut préalablement contacter la CAF (adjointe Offre de service du territoire et/ou la responsable du Secteur Ingénierie Sociale) pour donner des éléments essentiels sur la situation de la famille. Le travailleur social qui connaît la famille peut l'accompagner dans cette étape.

Les CCAS du département, représentés par l'UDCCAS, s'engagent à

Pour les publics connus et dans le cadre des missions du CCAS, accompagner les ménages ayant fait l'objet d'une décision d'expulsion

- Informer sur les différents relais pouvant être mobilisés en vue d'accompagner au mieux la sortie des ménages, notamment les plus fragiles (âge, santé...)
- Favoriser non seulement la démarche du « aller vers » les ménages, mais aussi celle du « accompagner vers » (travail de médiation très important à ce stade avancé de la procédure).
- Mobiliser davantage les dispositifs spécifiques et outils de l'action sociale permettant l'accompagnement des familles (tels que l'ASELL renforcée, les mesures

AGBF, MAESF, MASP niveau I et niveau II, etc.)

- Dans le parc social, dès lors que le bailleur le permet, mobiliser davantage le dispositif du protocole de cohésion sociale
- Améliorer l'information des ménages sur les lieux où ils pourraient bénéficier d'un accompagnement à la demande de logement social, voire au dépôt d'un recours DALO (travail à mener dans le cadre de la conférence intercommunale du logement).
- Pour les CCAS qui sont opérateurs de mesures ASELL, informer systématiquement le service de l'État chargé d'instruire les demandes de concours de la force publique de la mise en œuvre des mesures dès le début de celles-ci.

En priorité, pour les publics connus et dans le cadre des missions du CCAS, prévenir les expulsions des personnes les plus fragiles

- Poursuivre le travail avec le secteur sanitaire.
- Concernant les personnes fragiles psychologiquement, inciter à mobiliser le dispositif de la MASP Niveau II qui, en assurant le paiement du loyer, laisse un peu plus de temps pour travailler sur les autres problématiques, notamment le soin.
- Mobiliser davantage les mesures ASELL renforcée au stade de la RFP.
- Prévoir, pour les publics fragiles (personnes âgées ou fragiles psychologiquement), la possibilité de mesures ASELL spécifiques axées sur la recherche rapide d'une solution de mise à l'abri.

Assignation

Décision de justice

Commandement
de quitter les lieux

Expulsion



Un engagement des partenaires quel que soit le stade de la procédure

Outre les contributions des partenaires énoncées au cours de la première partie (aux différents stades de la procédure) :

L'État s'engage à

- À améliorer la coordination entre les acteurs de l'accompagnement social et du logement et entre les dispositifs existant sur les territoires, afin de faciliter la communication et la recherche de solution préventive ou de relogement.
- À faciliter les mutations sociales dans le cadre de son contingent, en vue de favoriser une meilleure adaptation du ménage à son logement (typologie, montant du loyer).
- À faire parvenir aux CCAPEX locales qui le souhaitent les informations mensuelles émanant de la Banque de France sur les situations des ménages présentant une dette de loyer dont le dossier de surendettement a été déclaré recevable par la commission de surendettement ;

Le Conseil départemental s'engage à

- Accompagner les ménages dans la recherche de solutions pour apurer leur dette locative et mobiliser avec leur participation, les dispositifs d'aide à savoir : les aides financières au maintien et les mesures d'ASELL financées par le FSL ainsi que les mesures éducatives d'aide à la gestion du budget spécifiques réalisées par le Département ;
- Travailler en étroite collaboration avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, en charge du dispositif FSL volet aides financières individuelles sur son territoire ;
- Prescrire des mesures ASELL maintien, sur la base d'un diagnostic social réalisé par un travailleur social et dans la limite des moyens financiers accordés au titre du FSL volet accompagnement social individuel et collectif ;
- Accompagner les personnes rencontrant des difficultés de gestion de leur budget. Faire le lien entre le traitement de la cause des impayés et les questions d'habitat indigne ou non décent qui constituent un levier pertinent à actionner ;
- Participer à la recherche de toute solution de logement ou d'hébergement adaptée à la situation économique et sociale du ménage et l'accompagner, s'il n'a pas reçu de proposition de logement dans le cadre du droit commun, dans la constitution d'un recours DALO ou DAHO.

La Métropole s'engage à

- Préconiser un accompagnement social aux personnes rencontrant des difficultés de gestion de leur budget,
- Préconiser la recherche de toute solution de logement adaptée à la situation économique et sociale du ménage.

La CAF s'engage à

- S'assurer du respect du RGPD lors des transmissions de données.
- La CAF s'engage à contribuer au déploiement d'Exploc afin de fiabiliser les échanges imposés entre CAF et Ccapex. Réciproquement, elle s'engage à recevoir les informations de ses partenaires concernant des situations d'impayés de loyers (par exemple, les commandements de payer) qui ne seraient pas encore déclarées, selon un protocole à définir.

Les Huissiers de justice s'engagent à

La chambre départementale des huissiers de justice s'engage à mobiliser l'ensemble de la profession afin que les huissiers de justice puissent **mettre en œuvre l'article 152 de la Loi du 27 Janvier 2017** applicable à compter du 1er Janvier 2018, relative à l'égalité et à la citoyenneté, rendant obligatoire la dématérialisation, via le système EXPLOC, des signalements et saisine parvenant au Préfet ou à la CCAPEX en provenance des huissiers de justice.

- Lors de la procédure de résiliation du bail, s'agissant :
 - Du signalement prévu par l'article 4 du I de l'article 24 de la loi du 6 Juillet 1989 au stade du commandement de payer.
 - De la saisine de la CCAPEX prévue aux II et IV de l'article 24 de la loi du 6 Juillet 1989 deux mois avant toute assignation aux fins de constat de résiliation du bail ou du prononcé de la résiliation du bail demandé par un bailleur « personne morale » autre qu'une S.C.I familiale.
 - De la notification au Préfet, prévue à peine d'irrecevabilité de la demande par les III et IV de l'article 24 de la Loi du 6 Juillet 1989, au moins deux mois avant l'audience, de l'assignation aux fins de constat de la résiliation ou aux fins de prononcé de la résiliation du bail.
- Lors de la procédure d'expulsion, s'agissant de :
 - La dénonciation au Préfet du commandement de quitter les lieux (si local affecté à l'habitation principale) tel que prévu à l'article L 412-5 du code des procédures civiles d'exécution.
 - La requête du concours de la force publique.

Le CDAD s'engage à

- Le CDAD 13 pourrait proposer de soutenir la création d'une cellule spéciale composée d'un juriste et d'un travailleur social pour les ménages ayant reçu un jugement d'expulsion. Celle-ci permettrait d'expliquer la mesure et aider le ménage à se reloger et mettre en place un plan de gestion des revenus adaptés.



L'ADIL s'engage à

En faveur des particuliers, l'ADIL s'engage à :

- Informer, à tous les stades de la procédure, les propriétaires et les locataires sur le déroulé de la procédure ainsi que sur les démarches pouvant être réalisées. Un contrôle de la dette sera à ce titre systématiquement réalisé.
- Orienter, si besoin, les personnes et les familles vers les services et dispositifs compétents en fonction des difficultés rencontrées (antennes de prévention des expulsions locatives, antennes juridiques de médiation, Caf, services sociaux institutionnels et associatifs, commission de surendettement, FSL...).
- Poser systématiquement la question de l'état d'entretien du logement loué afin de faire le lien si besoin avec les dispositifs nationaux et locaux de lutte contre l'habitat indigne.

Les bailleurs sociaux s'engagent à

- Mettre en œuvre toutes mesures susceptibles de prévenir les expulsions, et ce dès l'attribution d'un nouveau logement :
 - En vue du passage en commission d'attribution, prise en compte de la situation du ménage en lien avec les partenaires sociaux et les réservataires, tenant compte notamment de son parcours locatif antérieur
 - À l'entrée dans les lieux, en assurant un suivi régulier du ménage
 - Dans le cadre d'une détection précoce des retards de paiement inférieurs à 2 mois, en mettant en place des dispositifs de relance adaptés afin de mieux sensibiliser le ménage.
- Renforcer les actions préventives sans attendre que le ménage soit en difficulté significative:
 - information du ménage sur les différents dispositifs d'aides financières existants tels que le Fonds Solidarité Logement...
 - proposition d'un accompagnement au suivi budgétaire ou incitation à prendre contact avec un travailleur social et/ou tout autre dispositif adapté de son choix, notamment en cas de surendettement ou autre fragilité sociale
 - proposition de « mutations sociales » quand le logement est inadapté ou inapproprié à la situation du ménage (taille inadaptée, loyer et/ou charges trop élevée-s), en mobilisant si nécessaire un tiers médiateur pour obtenir l'adhésion du ménage et des mesures d'accompagnement social et financières (FSL Accès-Maintien, MOUS relogement, dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée...), sous réserve du bon entretien du logement occupé et/ou du financement d'une remise en état du logement.
 - Si nécessaire, orientation vers le « logement accompagné » ou un logement d'insertion plus adapté à la situation du ménage
- Se rapprocher du secteur sanitaire et social **le plus en amont possible** pour une meilleure prise en compte de la situation du ménage, notamment lorsqu'il s'agit de

personnes âgées et/ou de personnes présentant des problèmes de santé ou des troubles psychologiques.

- Mobiliser plus souvent la procédure d'urgence du FSL lorsque cela s'avère nécessaire

Les propriétaires privés et les gestionnaires de biens s'engagent à

- Assurer, avant la signature du bail, l'information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et devoirs respectifs ;
- Mettre à disposition des locataires et des propriétaires, notamment sur les territoires où existe une CCAPEX locale, un dépliant sensibilisant à l'intérêt d'un traitement précoce de l'impayé de loyer, **pour autant que les bailleurs privés et gestionnaires de biens disposeront de ce document ;**
- Inciter, à titre préventif, les propriétaires bailleurs à demander à bénéficier du tiers-payant concernant le versement de l'allocation logement ;
- Communiquer auprès des locataires et des propriétaires sur le rôle et le fonctionnement de la CCAPEX et de ses déclinaisons locales ;
- Permettre aux ménages en difficulté de connaître les services sociaux pour bénéficier d'une mesure d'aide ainsi que tous les dispositifs et réseaux associatifs pouvant les aider et les permanences d'accès au droit, **pour autant que les bailleurs privés et gestionnaires de biens disposeront d'informations sur l'ensemble de ces partenaires et dispositifs ;**
- S'appuyer sur la CCAPEX et ses déclinaisons locales en cas de situations complexes ;
- Alerter le plus en amont possible, en cas de personne âgée et/ou fragile, les personnes ressources mentionnées sur les fiches pratiques de la CCAPEX ;

Les associations s'engagent à

- Œuvrer chacune à son niveau et avec ses compétences à réduire le nombre d'expulsions domiciliaires dans le département des Bouches-du-Rhône
- En promouvant et mettant en œuvre des dispositifs d'accompagnement reposant sur les principes suivants :
 - Intervenir le plus tôt possible dans une logique « d'aller vers »
 - Décloisonner les approches sociales et juridiques et renforcer l'accès aux droits
 - Préférer le maintien dans le logement au relogement quand la situation le permet
 - Mobiliser divers outils et champs de compétences (pluridisciplinarité et mise en réseau
 - Rendre les ménages acteurs de la démarche
- En travaillant en partenariat pour médiatiser les relations avec les personnes en risque d'expulsion ou pour les aider à trouver des solutions de relogement adaptées à leur situation.
- Participer à la recherche et/ou la production d'une offre de logements, à bas loyer et à gestion locative adaptée, propre à favoriser le relogement des ménages avec des faibles ressources menacés d'expulsion.



Favoriser l'émergence d'une culture d'action commune / Les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la charte



La prévention des expulsions implique des secteurs et des pratiques professionnelles pluridisciplinaires qu'il est nécessaire de faire converger au niveau départemental autour de la réalisation d'objectifs partagés.

Cette deuxième partie de la charte a ainsi pour objet de définir des objectifs quantitatifs et qualitatifs afin de permettre une mobilisation renforcée autour des besoins des ménages, recenser les sujets sur lesquels il serait souhaitable de travailler entre partenaires à court et moyen terme et prévoir une offre d'information / formation.

Améliorer la coordination des acteurs, des dispositifs et des procédures

Renforcer le traitement précoce des situations

Afin de renforcer le traitement précoce des situations, et dans l'attente des évolutions du logiciel Exploc, trois axes de travail seront à mettre en œuvre :

- permettre une transmission optimisée auprès des partenaires des commandements de payer et des signalements,
- continuer le travail d'incitation à la mise en place de CCAPEX locales,
- poursuivre les contacts avec les communes non couvertes par une CCAPEX locale afin de recueillir leur accord pour recevoir les informations relatives aux commandements de payer et aux signalements (en lien avec les sous-préfectures).

Par ailleurs, le repérage précoce des situations fragiles ou complexes, ainsi que la prise de contact avec le ménage, seront à renforcer par la précision, sur les actes d'huissiers et signalements :

- du montant du loyer,
- de la date de naissance du locataire,
- du n° de téléphone du ménage ainsi que de son adresse de messagerie (avec l'accord de celui-ci) qui permettraient de faciliter la prise de contact avec le ménage.

Un travail de communication sera nécessaire avec les huissiers de justice à ce sujet, en complément des apports du second plan interministériel pour la prévention des expulsions.

Enfin, le traitement à la fois juridique et social des situations dès le stade du commandement de payer est à privilégier, comme le recommande l'instruction du 22 mars 2017 relative au plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives.

Un tel traitement est effectué depuis le 2e trimestre 2016 sur le 3^e arrondissement de Marseille.

Une réflexion sera à poursuivre pour un traitement juridico-social sur d'autres territoires, tout en renforçant l'orientation des ménages vers les permanences déjà existantes (APEL, autres instances proposant un diagnostic juridique et social).

Améliorer la coordination avec la magistrature

L'instruction du 22 mars 2017 relative au plan interministériel pour la prévention des expulsions et la dépêche du 29 août 2017 du ministère de la justice rappellent que :

- Le président du TGI est l'interlocuteur privilégié du préfet en matière d'animation de la politique départementale de prévention des expulsions au sein des chartes,
- Les magistrats coordinateurs assurent le lien entre les CCAPEX et les CDAD.

Dans cette optique de coordination renforcée avec les magistrats, ces derniers seront informés des dates et sujets des séances « boîtes à outils » de la CCAPEX afin de pouvoir y participer, en fonction des sujets.

Rechercher une meilleure articulation entre la procédure de surendettement et celle en résiliation de bail et d'expulsion

Le traitement en parallèle de la dette locative par les commissions de surendettement et par la juridiction civile ne peut se faire sans coordination lorsque l'objectif visé est le rétablissement de la situation.

Il apparaît ainsi nécessaire, au cours de la présente charte, et en fonction des évolutions apportées par la loi ELAN, de :

- Développer une procédure d'urgence coordonnée entre FSL et BDF (Banque de France) pour apurer la dette dans un délai très bref au stade du commandement de payer ou de l'assignation (15 jours),
- Améliorer l'information des magistrats sur la présence d'une procédure parallèle de surendettement,
- Actualiser la fiche pratique de la CCAPEX sur cette thématique,
- Communiquer autour de ces procédures, notamment en diffusant largement la fiche pratique précitée.



Tendre vers une meilleure articulation des procédures de lutte contre l'habitat indigne et d'expulsion locative

Les ménages confrontés à une procédure en résiliation du bail et expulsion peuvent parfois également rencontrer une problématique d'habitat indigne. Les ménages reçus doivent ainsi être systématiquement interrogés sur l'état de leur logement de sorte de pouvoir, en présence d'une situation d'habitat indigne avérée et en fonction de la nature des désordres rencontrés, être renseignés, accompagnés et orientés si besoin.

Il s'agira ici d'informer les ménages sur l'ensemble des démarches amiables, administratives ou judiciaires pouvant être réalisées dans l'objectif de voir traitée la situation. En présence d'une action en justice en cours, le ménage sera par ailleurs informé de la possibilité d'une demande reconventionnelle pour voir examinée cette situation par le juge.

Focus sur la conservation des aides au logement suite à constat de non décence

Les allocations de logement familiale et sociale (ALF et ALS) sont dues aux personnes occupant à titre de résidence principale un logement satisfaisant aux caractéristiques de la décence. En présence d'un logement constaté comme non-décent, et afin d'inciter le bailleur à effectuer les travaux de mise en conformité tout en limitant les conséquences pour le locataire, la loi ALUR a introduit une procédure visant à la conservation des aides au logement. En parallèle de la conservation de l'aide au logement par les organismes payeurs suite à un constat de non décence, le locataire est autorisé à ne s'acquitter que de son loyer résiduel. Le paiement partiel du loyer par le locataire ne peut donc ici être considéré comme un défaut de paiement du locataire. Confrontés à cette hypothèse, les partenaires doivent être sensibilisés quant à l'importance de signaler cette situation au juge, notamment en vue du contrôle des sommes effectivement dues. (cf. annexe 7).

Favoriser les croisements d'informations entre la CAF ou la MSA et la CCAPEX

Afin de capter la majeure partie des situations d'impayés, il s'agira de favoriser le croisement d'informations entre :

- la CAF et la MSA, ayant connaissance des signalements d'impayés de loyer
- et la CCAPEX et ses déclinaisons locales, recevant les commandements de payer et certains signalements de situations d'impayés.

Dans l'attente de l'interfaçage prévu entre l'outil EXPLOC et la CAF qui devrait permettre ce croisement d'informations, il sera souhaitable d'inciter les CCAPEX locales à utiliser, dans la mesure de leurs moyens, le fichier mensuel de situations mis à leur disposition par la CAF.

Améliorer la prévention des expulsions pour autre motif que la dette

Les situations de ménages menacés d'expulsion pour un autre motif que la dette ne sont actuellement portées à la connaissance des services de l'Etat et de la CCAPEX qu'au stade de la réquisition de la force publique.

Il s'agit notamment des situations de troubles de jouissance, défaut d'assurance, maintien du locataire malgré un congés donné ou reçu.

Or, une part non négligeable de ces situations concerne des ménages vulnérables (personnes âgées ou présentant une fragilité psychologique) pour lesquels un travail de longue haleine est nécessaire.

Les partenaires (huissiers de justice et bailleurs sociaux notamment) seront incités à informer de ces situations la CCAPEX et ses déclinaisons locales dès le stade de l'assignation.

Les actions à mener en matière d'information, de formations et de travail partenarial

L'information et la formation des acteurs constituent un des enjeux prioritaires de la Charte.

Il s'agit ainsi :

- d'une part de la « bonne » information des locataires pour les inciter à réagir rapidement, et les aider au mieux dans leur recherche de solution en les renseignant sur les acteurs et dispositifs qu'ils peuvent solliciter,
- d'autre part de l'information des propriétaires privés pour les sensibiliser sur la question du traitement « social » de l'impayé.

Il s'agit également de veiller à l'information et la formation des acteurs locaux pour des interventions adaptées et efficaces.

Les outils d'information à travailler au cours de la Charte et les groupes de travail prévus

Des documents permettant notamment une information renforcée autour du champ de la prévention des expulsions locatives seront élaborés de façon partenariale dans le cadre de la présente charte :

- un dépliant en amont de la procédure, ayant pour objet de sensibiliser les propriétaires bailleurs à un traitement précoce de l'impayé de loyer, (document réalisé en 2012 à actualiser),
- La lettre remise par l'huissier au ménage en même temps que l'assignation suite au décret du 9 mai 2017 (voir encart p. 19) dont la formulation est à revoir,



- un dépliant simple et pédagogique (avec schémas éventuellement), destiné aux ménages ayant fait l'objet d'une décision d'expulsion conditionnelle et relatif au contenu de la décision du juge et à ce qu'elle implique.

Ces deux derniers documents feront l'objet d'un **groupe de travail** avec les partenaires concernés.

Un groupe de travail sur **les pratiques professionnelles**, traitant à la fois de l'opportunité des VAD (visite à domicile), mais également du contenu et de la réalisation du diagnostic social et financier au stade de l'assignation (refonte du formulaire, caractère contradictoire, ...), et de l'évolution des modes de prise de contacts avec les publics sera mis en place afin de favoriser les échanges entre les services sociaux institutionnels. Ce groupe de travail pourra donner lieu à l'élaboration d'une notice accompagnant le formulaire du diagnostic.

Un groupe de travail pourra également porter sur la **création d'un dépliant, à destination des ménages**, relatif à l'objectif et au rôle des CCAPEX locales.

Enfin, un groupe de travail sera mis en place sur le sujet de la **répartition des publics au stade du commandement de payer**. En plus des services sociaux institutionnels, il associera notamment Action Logement Services et la CARSAT.

Une formation des acteurs de la prévention des expulsions à renforcer

Renforcer la formation des acteurs œuvrant auprès des ménages confrontés à une procédure d'expulsion constitue également un axe de travail, au vu de la complexité de la procédure et de la nécessité de mobiliser les outils adéquats en fonction du stade de la procédure.

L'information et la formation des partenaires passent notamment par les offres de formations proposées par certains acteurs départementaux (ADIL...) mais également dans le cadre de la boîte à outils de la CCAPEX départementale (4 fois par an).

Dans ce cadre, il s'agira de :

- renforcer la formation des travailleurs sociaux en matière de logement et diffuser guides et référentiels, notamment sur la mobilisation du FSL, la réglementation des aides au logement, les procédures de sécurisation de paiement du loyer, les mesures d'accompagnement existantes (ASELL, AVDL, MASP, MAGBF, ...),
- poursuivre les démarches actives de sensibilisation des propriétaires et acteurs du parc locatif privé, réalisées notamment lors de la mise en place des CCAPEX locales,
- prévoir l'organisation, en fonction des besoins, de temps d'échanges interactifs sur des thématiques spécifiques.

Il est à noter que tous les bailleurs sociaux des Bouches-du-Rhône peuvent désormais participer, s'ils le souhaitent, en fonction des sujets, aux séances « boîtes à outils » de la CCAPEX et qu'ils sont systématiquement destinataires des comptes-rendus de ces séances.

Enfin, l'information en direction des propriétaires occupants menacés d'expulsion sur la possibilité de se faire aider par la CCAPEX ou ses déclinaisons locales sera à renforcer par les syndicats et mandataires de propriétaires bailleurs.

Les objectifs quantitatifs de la charte

La charte définit un certain nombre d'indicateurs d'évaluation (voir ci-après) afin de permettre la réalisation d'un état régulier de la prévention des expulsions dans le département des Bouches-du-Rhône et assurer ainsi un suivi des objectifs de réduction du nombre de ménages concernés à chaque stade de la procédure que les partenaires se sont fixés.

Les informations et indicateurs pourront être revus sur proposition des acteurs et à l'occasion des réunions annuelles de suivi-évaluation de la charte.

L'objectif de la charte est également, conformément aux obligations réglementaires, de diminuer parallèlement le nombre annuel de décisions d'expulsions ainsi que le taux de transformation des assignations en décisions d'expulsion.

Pour cela, la présente charte se fixe les objectifs suivants :

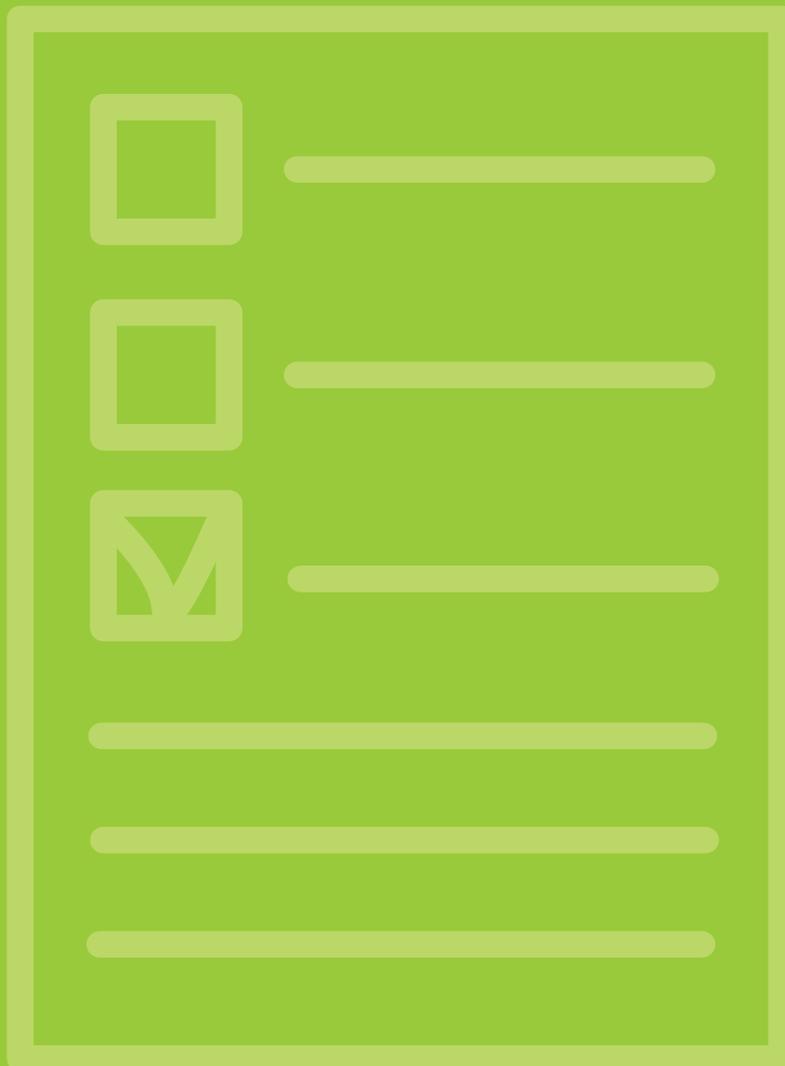
- **Concernant les assignations**, on observe en moyenne, entre 2014 et 2017, une diminution de 1,2 % par an du nombre d'assignations enregistrées. Au vu de ces éléments, il est proposé de poursuivre sur la tendance observée au cours de ces trois dernières années, soit une baisse du nombre d'assignations de 1 % par an. Cet objectif pourra être revu au regard du contexte départemental et des outils mis en œuvre (mise en place d'Exploc notamment).
- **Concernant les réquisitions de la force publique**, on observe en moyenne, entre 2014 et 2017, une diminution de 0,78 % par an du nombre de réquisitions de la force publique. Au vu de ces éléments, il est proposé de confirmer et amplifier la tendance observée au cours de ces trois dernières années, en fixant l'objectif de baisse du nombre de réquisitions de la force publique de 1 % par an. Cet objectif pourra être revu au regard du contexte départemental et des outils mis en œuvre (mise en place d'Exploc notamment).



Indicateurs	Source	Données 2017
En amont de la procédure		
Pour les situations examinées, précision des causes de l'impayé selon un listing à déterminer par la charte	CCAPEX départementale et déclinaisons locales	
Pour les situations examinées, croisement des signalements CAF avec le stade de la procédure	CCAPEX départementale et déclinaisons locales	
Nombre de commandements de payer délivrés	CCAPEX départementale et déclinaisons locales	
Nombre de signalements par les partenaires (hors signalements obligatoires)	CCAPEX départementale et déclinaisons locales	
Nombre de mesures d'accompagnement renforcé mises en place avant assignation	Travailleurs sociaux institutionnels et associatifs	
Nombre de ménages reçus au sein des APEL avant assignation	APEL Marseille et Aix	
Nombre de mutations réalisées au stade de l'impayé pour remédier à une inadéquation de ressources	Bailleurs sociaux	
Nombre de sessions d'information réalisées à destination des locataires et des bailleurs du parc privé	Ensemble des partenaires	
Nombre de situations de ménages domiciliés dans le 3 ^{ème} arrondissement de Marseille couvertes par la garantie impayés du FSL, concernées par une action contentieuse sans que la garantie ait été actionnée	ADIL, CAF, CD, Métropole	
Stade de l'assignation		
Nombre d'assignations en résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer et des charges	État	6 428
Nombre de diagnostics réalisés par les services sociaux institutionnels et associatifs	Services sociaux	
Nombre de diagnostics reçus par les magistrats	TI	
Nombre de diagnostics, ménages non connus, ayant entraîné une proposition d'accompagnement	Services sociaux	
Nombre de mesures d'accompagnement renforcé mises en place après assignation	Services sociaux	
Nombre de ménages reçus par les APEL	CDAD - bilan APEL	243
Nombre de dossiers d'aide juridictionnelle déposés suite à une assignation en résiliation du bail pour défaut de paiement	TI	
Taux de présence / représentation / assistance à l'audience	TI	
Nombre de décisions d'expulsions fermes/conditionnées	TI	
Stade postérieur au jugement		
Nombre de recours auprès du Juge de l'exécution, Nombre de décisions accordant un délai de grâce, délai moyen accordé	JEX	
Nombre de décisions d'octroi concernant des ménages accompagnés	DDD et Sous préfecture	
Exécution de la mesure d'expulsion - nombre de situations prises en charge et nature de la prise en charge	Services de police	

Au cours de la mise en œuvre de la charte, de nouveaux indicateurs pourront être observés en fonction des besoins et de la possibilité technique de les observer





Suivi, évaluation et durée de la Charte



Modalités de suivi et de mise à jour de la Charte

Les services de l'État assureront le suivi de la charte, en lien avec les services du Conseil départemental. Une évaluation de celle-ci sera réalisée chaque année, sur la base des objectifs qualitatifs et quantitatifs inscrits dans le présent document. Cette évaluation sera présentée au comité responsable du PDALHPD ainsi qu'à la CCAPEX.

La présente charte entre en vigueur dès sa signature par le Préfet et le Président du Conseil départemental pour une durée de six ans. Elle pourra être révisée chaque année à la demande de l'un des deux pilotes du PDALHPD.

La charte fera l'objet d'une diffusion à l'ensemble des acteurs locaux impliqués dans la démarche d'élaboration et de mise en œuvre.

Elle sera également mise en ligne sur les sites des pilotes de la charte que sont l'État et le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône.

Elle comportera notamment les contacts des principaux partenaires, en version simplifiée pour le grand public (cf. annexe 9) et plus détaillée pour les professionnels (cf. annexe 10).

Le Préfet
Pierre DARTOUT

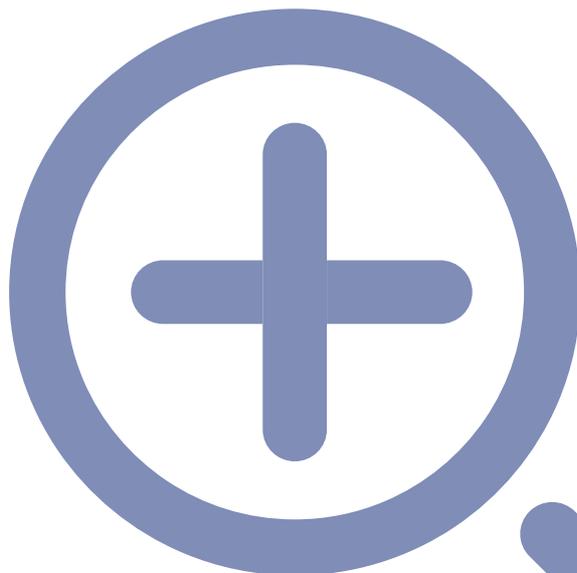
La Présidente du Conseil départemental
Martine VASSAL



Signature des partenaires de la Charte de prévention des expulsions domiciliaires

État	Conseil départemental des Bouches-du-Rhône
Métropole Aix-Marseille-Provence	CDAD
Huissiers de justice	ADIL des Bouches-du-Rhône
CCAS de Marseille et des CCAS du département, représentés par l'UDCCAS	Bailleurs sociaux, représentés par l'ARHLM
Propriétaires privés, représentés par	CAF des Bouches-du-Rhône
MSA des Bouches-du-Rhône	Associations, Fondations, Unions professionnelles et Fédérations représentatives, représentés par





Annexes

Glossaire	46
Annexe 1 : Les engagements des partenaires de la charte	47
Engagement de l'État	47
Engagement du Conseil départemental	49
Engagement de la métropole Aix-Marseille-Provence	50
Engagements du CDAD	51
Engagement des huissiers de justice	52
Engagements et moyens mis en œuvre par l'ADIL 13 dans le cadre de la Charte pour la prévention des expulsions locatives	53
Engagements du CCAS de Marseille et des CCAS du département, représentés par l'UDCCAS	55
Engagements et moyens mis en œuvre par les bailleurs sociaux	57
Engagements des propriétaires privés et des gestionnaires de biens	58
Engagements de la CAF des Bouches-du-Rhône	59
Engagements de la MSA Provence Azur	61
Engagements des Associations, Fondations, Unions professionnelles et Fédérations représentatives, identifiées dans le règlement intérieur de la CCAPEX, dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'expulsion par le logement	62
Annexe 2 : Liste des aides à l'accès et des garanties	63
Les garanties destinées à faciliter l'accès au logement	63
Aides à l'accès et à l'installation du locataire	65
Les aides au paiement du loyer	66
Accompagnement du locataire en difficulté	67
Annexe 3 : Liste des CCAPEX locales et cartographie	70
Annexe 4 : Le diagnostic social et financier : circuit de traitement des assignations aux fins de résiliation du bail	73
Annexe 5 : Diagnostic social et financier – Fiche de liaison	74
Annexe 6 : Modèle de plan d'apurement	75
Annexe 7 : Fiche départementale lutte contre l'habitat indigne	76
Annexe 8 : L'aide juridictionnelle	80
Annexe 9 : Annuaire des contacts utiles	81
Contacts utiles des services de l'État	81
Contacts utiles des services du conseil Départemental des Bouches-du-Rhône	81
Contacts utiles des services du CDAD	82
Contacts utiles APEL	82
Contacts utiles du SAUJ (Service d'Accueil Unique du Justiciable)	83
Contacts utiles des services des Associations, Fondations, Unions professionnelles et Fédérations représentatives	83
Contacts utiles des services de la CAF	83
Contacts utiles des services de la MSA	83
Contacts utiles des organismes HLM et EPL	83
Contacts utiles des Huissiers de Justice	84
Contacts utiles des services de l'ADIL	85
Contacts utiles des services d'Action Logement	85
Annexe 10 : Annuaire des contacts utiles	86
Contacts utiles des services de l'État	86
Contacts utiles des services du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône	87
Contacts utiles des services de la Métropole Aix-Marseille-Provence	89
Contacts utiles des services du CDAD	89
Contacts utiles des services des Associations, Fondations, Unions professionnelles et Fédérations représentatives	89
Contacts utiles des services de la CAF	90
Contacts utiles des services de la MSA	91
Contacts utiles des services de l'ADIL	91
Contacts utiles des services d'Action Logement	91
Contacts utiles des organismes HLM et EPL	92
Annexe 11 : Liste des indicateurs d'évaluation	98



Glossaire

ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
AEB	Accompagnement à l'Education Budgétaire
AGBF	Aide à la Gestion du Budget Familial
AL	Allocation Logement
ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
APEL	Antenne de Prévention des Expulsions Locatives
APL	Aide Personnalisée au Logement
ASELL	Accompagnement Social Lié au Logement
AVDL	Accompagnement Vers et Dans le Logement
BDF	Banque de France
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CDAD	Centre Départemental d'Accès aux Droits
CDM	Commission Départementale de Médiation
CLE	Cautions Locatives Etudiantes
CQL	Commandement de Quitter les Lieux
DALO	Droit Au Logement Opposable
FSL	Fonds de Solidarité pour le Logement
GRL	Garantie des Risques Locatifs
LHI	Lutte contre l'Habitat Indigne
MASP	Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé
PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PRP	Procédure de Rétablissement Personnel
RSA	Revenu de Solidarité Active
SIAO	Service Intégré d'Accueil et d'Orientation