

Cahier 10.

Le traitement des impayés locatifs et la prévention des expulsions

« Afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsion locative, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés. »

Loi 90-449, article 7-1

« L'expulsion locative d'un ménage impécunieux est un facteur d'exclusion et de rupture sociale. La prévention des expulsions vise à substituer à une logique d'ordre public une logique de traitement social et préventif de l'expulsion.

L'objectif est de traiter dans les plus courts délais l'impayé de loyer et de trouver une solution adaptée à chaque situation afin que l'expulsion pour cause d'impayé de loyer soit non pas impossible, mais limitée dans les faits aux locataires de mauvaise foi. »¹

« Qu'il s'agisse d'établir un plan d'apurement ou de trouver un nouveau logement, l'obstacle grandit avec le montant de la dette, il faut donc intervenir le plus rapidement possible. Si tout le monde s'accorde sur cet objectif, il reste à coordonner l'action de tous ceux qui agissent en ce sens et à mutualiser l'information dont ils disposent. »²

« Les répercussions d'expulsions se matérialisent aussi bien d'un point de vue social, par la précarisation croissante d'une part de la population déjà fragilisée, qu'économique, par la mise sous tension des finances des bailleurs et par des coûts conséquents pour les finances publiques qui pourraient être évités en termes de prise en charge d'hébergement et d'indemnisation des bailleurs.

L'objectif premier du dispositif de prévention doit être de réduire fortement le nombre d'expulsions sur le département et, plus précisément, de réduire significativement et de manière durable le recours au jugement d'expulsion pour tous motifs (impayés, congés, troubles de jouissance, etc.). »³

1. La procédure précontentieuse de traitement des impayés

« Le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. »⁴

1.1. Le signalement de l'impayé à l'organisme payeur de l'aide personnelle au logement

▪ La constitution de l'impayé

« Lorsque l'aide personnelle au logement est versée au bénéficiaire, l'impayé de dépense de logement, comprenant le loyer et, le cas échéant, les charges locatives, est constitué quand le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer et des charges. Le montant mensuel brut du loyer correspond au loyer figurant dans le bail.

¹. Circulaire du 9 février 1999.

². ANIL, janvier 2012 « La construction d'une instance nouvelle de prévention des expulsions : la mise en place des CCAPEX ».

³. Instruction interministérielle du 22 mars 2017.

⁴. Loi 89-462, article 7.

Lorsque l'aide personnelle au logement est versée entre les mains du bailleur, l'impayé est constitué quand le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel net du loyer et des charges.

Le montant mensuel net du loyer correspond au loyer, déduction faite du montant de l'aide personnelle au logement. »⁵

▪ **Le signalement de l'impayé**

« Si le bénéficiaire d'une aide personnelle au logement ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur après duquel l'aide est versée signale la défaillance du bénéficiaire à l'organisme payeur. »⁶

« Lorsque le bénéficiaire de l'aide personnelle au logement ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, sa situation est soumise à l'organisme payeur par le bailleur percevant l'aide personnelle au logement pour son compte, dans un délai de deux mois après la constitution de l'impayé, sauf si la somme due a été, entre-temps, réglée en totalité.

Le bailleur doit justifier qu'il poursuit par tous les moyens possibles le recouvrement de sa créance.

Si le bailleur ne signale pas l'impayé à l'organisme payeur ou s'il n'apporte pas les justifications, il peut faire l'objet d'un avertissement ou d'une pénalité prononcée par le directeur de l'organisme chargé de la gestion des prestations familiales. »⁷

« L'organisme payeur se saisit de toute situation d'impayé dont il a connaissance. »⁸

« Lorsque le bénéficiaire de l'aide est en situation d'impayé de logement, l'organisme payeur informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives⁹. »¹⁰

▪ **Versement en tiers payant en cas d'impayé**

« Dans le cas où un bénéficiaire qui perçoit directement l'aide personnalisée au logement se trouve dans la situation d'impayé, l'organisme payeur demande au bailleur de lui indiquer s'il souhaite en obtenir le versement entre ses mains, en lieu et place du bénéficiaire.

Le bailleur dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître sa position à l'organisme payeur.

Le silence du bailleur à l'expiration de ce délai vaut décision de refus.

A réception de l'accord du bailleur, l'organisme payeur lui verse l'aide et en informe le bénéficiaire.

En cas de refus du bailleur de percevoir directement l'aide personnalisée au logement, le versement de l'aide est maintenu.

Toutefois, le délai de six mois accordé au bailleur pour mettre en place un plan d'apurement est réduit à deux mois. Il est décompté à partir de la date du refus du bailleur. »¹¹

▪ **Le maintien du versement de l'aide et la recherche d'un apurement de la dette**

« Lorsque le bénéficiaire de l'aide personnelle ne règle pas la dépense de logement, l'organisme payeur :

- si le bénéficiaire est de bonne foi, maintient le versement de l'aide personnelle au logement ;

- dans les autres cas, décide du maintien ou non du versement. »¹²

« Pour se prononcer sur le maintien de l'aide, l'organisme payeur choisit, en fonction de la situation du bénéficiaire, de recourir à l'une ou à l'autre des procédures suivantes :

⁵. CCH, article R824-1.

⁶. CCH, article L824-1.

⁷. CCH, article R824 – 4 et 6.

⁸. CCH, article R824-5.

⁹. CCAPEX. Cf. §5.2. du présent chapitre.

¹⁰. CCH, article R824-7.

¹¹. CCH, article R824-20 à -22.

¹². CCH, article L824-2.

- *L'organisme payeur peut choisir de renvoyer le dossier au bailleur afin que ce dernier établisse, dans un délai de six mois au plus, un plan d'apurement de la dette. Sous réserve de la reprise du paiement de la dépense courante de logement, du respect du plan d'apurement et de son approbation par l'organisme payeur, ce dernier maintient le versement de l'aide personnelle au logement. A défaut de réception du plan d'apurement et après mise en demeure du bailleur, l'organisme payeur saisit le fonds départemental de solidarité pour le logement¹³, qui dispose d'un délai de trois mois pour établir un dispositif d'apurement. L'organisme payeur tient la CCAPEX informée de l'évolution de la situation du bénéficiaire.*
- *L'organisme payeur peut choisir de saisir directement le FSL ou tout autre organisme à vocation analogue, en lui demandant de faire connaître son dispositif d'apurement dans un délai de six mois. L'organisme payeur informe la CCAPEX de la situation du bénéficiaire de l'aide. Le bailleur, informé de cette saisine par l'organisme payeur, peut faire part de ses propositions au fonds départemental ou à l'organisme à vocation analogue. Après réception du dispositif d'apurement, l'organisme payeur poursuit le versement de l'aide personnelle au logement sous réserve, de la reprise du paiement de la dépense courante de logement. »¹⁴*

« Si le FSL ou un organisme à vocation analogue n'a pas fait connaître le dispositif qu'il a retenu dans les délais prévus, l'organisme payeur met en demeure le bénéficiaire de reprendre le paiement de la dépense courante de logement et d'apurer l'intégralité de sa dette en remboursant chaque mois au bailleur 1/36e de sa dette pendant trente-six mois à compter du mois suivant la mise en demeure. »¹⁵

« La bonne exécution du plan ou du dispositif d'apurement est vérifiée, au moins tous les six mois, par l'organisme payeur. »¹⁶

▪ **En cas de saisine directe du FSL**

« Si le FSL ou un organisme à vocation analogue a été saisi en même temps que l'organisme payeur, il en informe, sans délai, l'organisme payeur. Ce dernier maintient le versement de l'aide personnelle au logement pour une durée de six mois à compter de cette saisine.

A défaut de réception d'un dispositif d'apurement dans ce délai, et après mise en demeure du FSL ou d'un organisme à vocation analogue, l'organisme payeur saisit le bailleur, afin de mettre en place un plan d'apurement dans un délai de trois mois à compter de cette saisine. Il en informe simultanément la CCAPEX.

A défaut de réception de ce plan d'apurement dans le délai de trois mois, l'organisme payeur met en demeure le bénéficiaire de reprendre le paiement de la dépense courante de logement et d'apurer l'intégralité de sa dette en remboursant chaque mois au bailleur 1/36e de sa dette, pendant trente-six mois à compter du mois suivant la mise en demeure. »¹⁷

▪ **Le traitement des petits impayés**

« Lorsque le bailleur signale à l'organisme payeur un impayé de dépense de logement dont le montant est inférieur ou égal à cent euros, l'organisme payeur peut proposer, dans un délai d'un mois après sa saisine par le bailleur, de mettre en place une procédure de traitement simplifié de cet impayé. Le montant de cent euros est apprécié au moment de la saisine de l'organisme payeur par le bailleur.

L'organisme payeur peut recourir, selon la situation de l'allocataire, à l'une des deux modalités suivantes :

- L'organisme payeur propose au bailleur et à l'allocataire de recourir à une procédure de traitement simplifiée de l'impayé. L'allocataire et le bailleur donnent leur accord ou leur refus dans un délai d'un mois à compter de la date d'envoi par l'organisme payeur de sa proposition. En cas d'accord des deux parties, l'organisme payeur propose à l'allocataire et au bailleur un plan d'apurement dans un délai d'un mois à

¹³. FSL. Cf. Chapitre 9, § 3.

¹⁴. CCH, article R824-7.

¹⁵. CCH, article R824-8.

¹⁶. CCH, article R824-9.

¹⁷. CCH, article R824-11 et -12.

compter de la réception du dernier accord. L'allocataire et le bailleur font connaître leur accord ou leur refus sur ce plan d'apurement dans un délai d'un mois à compter de la date d'envoi de la proposition de plan d'apurement par l'organisme payeur. A l'expiration de chacun de ces délais, l'absence de réponse de l'une des parties vaut refus.

- L'organisme payeur propose simultanément le recours à une procédure de traitement simplifié de l'impayé et un plan d'apurement à l'allocataire et au bailleur. L'allocataire et le bailleur donnent leur accord ou leur refus dans un délai d'un mois à compter de la date d'envoi par l'organisme payeur de sa proposition. A l'expiration de ce délai, l'absence de réponse de l'une des parties vaut refus.

L'organisme payeur fixe librement la durée du plan d'apurement, sous réserve que celle-ci n'excède pas trente-six mois. Le plan d'apurement devient effectif dès réception par l'organisme payeur de l'accord des deux parties.

Pour l'élaboration du plan d'apurement, l'organisme payeur intègre les évolutions du montant de l'impayé survenues depuis sa saisine par le bailleur, et prend en compte la situation personnelle et professionnelle de l'allocataire, la situation des membres du foyer ainsi que tout élément permettant d'apprécier la situation sociale de l'allocataire. L'allocataire et le bailleur apportent à l'organisme payeur tout élément utile à l'élaboration du plan d'apurement. »¹⁸

▪ La suspension du versement de l'aide

« En cas de mauvaise exécution du plan d'apurement ou de non-reprise du paiement de la dépense courante de logement, l'organisme payeur suspend le versement de l'aide personnelle au logement. »¹⁹

Toutefois, « l'organisme payeur peut décider du maintien du versement de l'aide personnelle au logement :

- si l'allocataire s'acquitte du paiement de la dépense courante de logement ;

- s'il se trouve dans une situation sociale difficile et qu'il s'acquitte du paiement de la moitié au moins de la dépense courante de logement, déduction faite de l'aide. »²⁰

« La CCAPEX est alertée par les organismes payeurs des aides au logement, systématiquement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention. »²¹

1.2. Le commandement de payer

« Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

▪ La signification au locataire

Le commandement de payer contient, à peine de nullité :

- la mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;

- le montant mensuel du loyer et des charges ;

- le décompte de la dette ;

- l'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;

- la mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;

- la mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce²².

¹⁸. CCH, article R824-10 et arrêté du 05.08.2016.

¹⁹. CCH, articles R824- 7, – 8, -13.

²⁰. CCH, article R824-28.

²¹. Loi 90-449, article 7-2.

²². « Le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

Par décision spéciale et motivée, il peut ordonner que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit au moins égal au taux légal, ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.

Il peut subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette.

▪ La signification à la caution

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

▪ Le signalement à la CCAPEX

Le Préfet de département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la CCAPEX. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint. Il s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information.

L'arrêté est pris après avis du CR-PDALHPD ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'Etat.»²³

« L'huissier de justice signale le commandement de payer à la commission ou à la sous-commission compétente par courrier simple, soit dans une lettre reprenant les éléments essentiels du commandement, soit en adressant directement une copie du commandement de payer. Ce signalement peut s'effectuer par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information EXPLOC.»²⁴

Ce signalement est effectué lorsque :

- soit le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis une durée fixée en mois par arrêté préfectoral, comprise entre trois et six mois ;
- soit la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à un multiple, fixé par arrêté préfectoral, compris entre trois et six fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives. Les seuils relatifs à l'ancienneté et au montant de la dette peuvent varier au sein d'un même département.

L'arrêté préfectoral précise l'adresse postale et électronique du secrétariat de la commission et, le cas échéant, de ses sous-commissions, à laquelle l'huissier signale le commandement, au regard de l'organisation territoriale de la commission définie par son règlement intérieur. L'arrêté est d'une durée maximale de six ans.»²⁵

2. La résiliation du bail et l'expulsion

2.1. L'assignation en résiliation de bail

▪ La saisine préalable de la CCAPEX

« Les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la CCAPEX. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides. Cette saisine, qui contient les mêmes informations que

La décision du juge suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier. Les majorations d'intérêts ou les pénalités prévues en cas de retard ne sont pas encourues pendant le délai fixé par le juge.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite. » - Code civil, article 1343-5.

²³. Loi 89-462, article 24-I.

²⁴. « Il est créé au ministère de l'intérieur (direction de la modernisation et de l'action territoriale) un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé EXPLOC ayant pour finalité la gestion des dossiers instruits dans le cadre de la prévention et de la gestion des procédures d'expulsions locatives. » Arrêté du 23.06.2016.

²⁵. Décret 2015-1384.

celles des signalements par les huissiers de justice des commandements de payer, s'effectue par l'intermédiaire d'EXPLOC.

« La première information par l'organisme payeur²⁶ de la CCAPEX vaut saisine de cette commission. »²⁷

▪ **L'invitation à se présenter à l'audience**

« Lorsqu'une assignation visant à voir prononcer ou constater la résiliation d'un contrat de bail, quel qu'en soit le motif, est délivrée, l'huissier de justice dépose au domicile ou à la résidence du destinataire, par pli séparé, un document rappelant les date, horaire et lieu de l'audience et destiné à l'informer de l'importance de sa présentation à l'audience ainsi que de la possibilité de déposer, avant l'audience, une demande d'aide juridictionnelle et de saisir les acteurs qui contribuent à la prévention des expulsions locatives. »²⁸

▪ **La notification au préfet**

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au préfet au moins deux mois avant l'audience. Cette notification s'effectue par l'intermédiaire d'EXPLOC.

En cas de demande reconventionnelle aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivée par l'existence d'une dette locative, la notification au préfet incombe au bailleur.

▪ **Le diagnostic social et financier**

Le préfet saisit l'organisme compétent désigné par le PDALHPD, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique. L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier²⁹ au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la CCAPEX ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic.

« Par dérogation aux dispositions relatives au secret professionnel, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale fournissent aux services instructeurs de la CCAPEX les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet. »³⁰

« Le diagnostic social et financier est réalisé par un intervenant social ou juridique relevant de l'organisme compétent désigné à cette fin par le PDALHPD.

Afin de réaliser ce diagnostic, l'organisme compétent propose au locataire assigné aux fins de résiliation de son bail, un entretien avec un intervenant social ou juridique dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la saisine de l'organisme par le Préfet de département. Cette proposition s'effectue par courrier ou tout moyen à sa disposition.

L'intervenant social ou juridique informe par courrier ou tout autre moyen le locataire et le bailleur des délais dans lesquels ils peuvent présenter des observations écrites ou orales sur le contenu du diagnostic social et financier.

En l'absence de réponse de la part du locataire à cette première proposition quinze jours ouvrés avant la date d'audience mentionnée sur l'assignation aux fins de résiliation du bail, l'organisme compétent peut proposer un nouvel entretien au locataire. Cette proposition s'effectue par courrier ou tout moyen à sa disposition.

En tout état de cause et après avoir mis en mesure le bailleur et le locataire de présenter des observations, le

²⁶. Cf. § 2.1.

²⁷. CCH, article R824-30.

²⁸. Décret 2017-923. Un modèle type du document d'information est établi par le ministre chargé du logement. Les services déconcentrés de l'Etat en charge de la prévention des expulsions mettent ce document à disposition des huissiers de justice par l'intermédiaire des chambres départementales des huissiers de justice, après avoir renseigné les coordonnées des acteurs qui contribuent, dans le département, à la prévention des expulsions locatives.

²⁹. « La réalisation des diagnostics sociaux et financiers concernant les ménages menacés d'expulsion est financée par le FSL. » Loi 90-449, article 6.

³⁰. Loi 90-449, article 7-2.

diagnostic social et financier est complété par l'intervenant social ou juridique, en lien avec la CCAPEX qui lui transmet, le cas échéant, les informations dont elle dispose sur le locataire. L'absence de réponse du bailleur ou du locataire ne fait pas obstacle à la transmission du diagnostic au juge.

Le diagnostic social et financier est transmis par l'organisme au juge et à la CCAPEX au plus tard cinq jours ouvrés avant la date d'audience mentionnée sur l'assignation nonobstant l'absence de signature du locataire ou du bailleur.

Le diagnostic social et financier est établi conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

Le diagnostic social et financier comporte les rubriques suivantes :

- identité et coordonnées du rédacteur ;*
- indication de la présence du locataire lors de la réalisation du diagnostic ;*
- mention de la transmission obligatoire du diagnostic au locataire et au bailleur ;*
- identité du locataire assigné ;*
- situation familiale du locataire assigné ;*
- accompagnement social, juridique et juridictionnel ;*
- caractéristiques relatives à sa situation locative ;*
- situation d'endettement locatif ;*
- dispositifs de traitement de la dette locative ;*
- reprise du paiement des loyers ;*
- capacité à rembourser la dette locative ;*
- préconisations et observations adressées par l'intervenant social et juridique ;*
- le cas échéant, observations écrites du rédacteur, du locataire ou du bailleur ;*
- le cas échéant, nécessité d'un relogement et les démarches engagées à cette fin ;*
- le cas échéant, saisine et recommandations de la CCAPEX. »³¹*

▪ **La vérification de la dette**

Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation de remettre au locataire un logement décent.

Il invite les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement.

▪ **L'octroi de délais**

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années au locataire en situation de régler sa dette locative.

Lorsqu'une procédure de traitement du surendettement a été ouverte au bénéfice du locataire et qu'au jour de l'audience, le locataire a repris le paiement du loyer et des charges, le juge qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location statue dans les conditions suivantes :

- Lorsque la commission de surendettement des particuliers a rendu une décision de recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement formée par le locataire, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à, selon les cas, l'approbation du plan conventionnel de redressement, la décision imposant les mesures de traitement de la situation de surendettement, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement ;
- Lorsqu'un plan conventionnel de redressement a été approuvé ou que la commission de surendettement a imposé les mesures de traitement de la situation de surendettement, dont le bailleur a été avisé, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative contenus dans le plan ou imposés par la commission de surendettement des particuliers. Lorsque la commission de surendettement a imposé pendant un délai la suspension de l'exigibilité de la créance locative, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de

³¹. Décret 2021-8.

saisir à nouveau la commission de surendettement. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement, la décision imposant les mesures de traitement de situation de surendettement, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. A défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet ;

- Lorsqu'une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement des particuliers, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation ;
- Lorsque le juge du surendettement a pris tout ou partie des mesures, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés dans ces mesures. Lorsque la suspension de l'exigibilité de la créance locative a été imposée, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement, la décision imposant les mesures de traitement de la situation de surendettement, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. A défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet.

Pendant le cours des délais ainsi accordés par le juge, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

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

Lorsqu'un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire a été imposé par la commission de surendettement des particuliers ou prononcé par le juge ou lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit pendant un délai de deux ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou du jugement de clôture.

Lorsqu'une contestation a été formée par l'une des parties contre la décision de la commission de surendettement imposant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation. Ce délai ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et des charges conformément au contrat de location pendant le délai de deux ans, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

▪ **La notification de la décision de justice**

La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation DALO. »³²

³². Loi 89-462, article 24 et Code civil, articles 1244-1 et 1244-2.

▪ Impact sur les aides au logement

« Lorsque le juge décide d'un plan d'apurement, l'aide personnelle au logement est maintenue ou rétablie, sous réserve du respect de ce plan d'apurement. »³³

« Lorsque le bail a été résilié et que l'occupant du logement s'acquitte d'une indemnité d'occupation et des charges fixées par le juge, le versement de l'aide est maintenu durant la période où l'occupant s'acquitte de l'indemnité et des charges fixées, et jusqu'au départ effectif de l'occupant. »³⁴

▪ L'information du Préfet

« Lorsque l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, le juge qui ordonne l'expulsion ou qui, avant la délivrance du commandement d'avoir à libérer les locaux, statue sur une demande de délais peut, même d'office, décider que l'ordonnance ou le jugement sera transmis, par les soins du greffe, au préfet du département, en vue de la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant dans le cadre du PDALHPD. »³⁵

▪ L'astreinte

« Le juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision. Le juge de l'exécution peut assortir d'une astreinte une décision rendue par un autre juge si les circonstances en font apparaître la nécessité. »³⁶

« Les astreintes fixées pour obliger l'occupant d'un local à quitter les lieux ont toujours un caractère provisoire et sont révisées et liquidées par le juge une fois la décision d'expulsion exécutée.

Le montant de l'astreinte une fois liquidée ne peut excéder la somme compensatrice du préjudice effectivement causé. Il est tenu compte, lors de sa fixation, des difficultés que le débiteur a rencontrées pour satisfaire à l'exécution de la décision.

L'astreinte n'est pas maintenue lorsque l'occupant a établi l'existence d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable et qui a retardé ou empêché l'exécution de la décision. »³⁷

« L'astreinte est liquidée par le juge de l'exécution, sauf si le juge qui l'a ordonnée reste saisi de l'affaire ou s'en est expressément réservé le pouvoir. L131-3

Le montant de l'astreinte provisoire est liquidé en tenant compte du comportement de celui à qui l'injonction a été adressée et des difficultés qu'il a rencontrées pour l'exécuter. »³⁸

2.2. Le commandement d'avoir à libérer les locaux

« L'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux. »³⁹

▪ L'acte d'huissier

« Le commandement d'avoir à libérer les locaux prend la forme d'un acte d'huissier de justice signifié à la personne expulsée et contient à peine de nullité :

³³. CCH, article R824-29.

³⁴. CCH, article R824-14.

³⁵. Code des procédures civiles d'exécution, article R412-2.

³⁶. CPCE, article L131-1.

³⁷. CPCE, articles L421-1 et -2.

³⁸. CPCE, articles L131-3 et -4.

³⁹. CPCE, article L411-1.

- l'indication du titre exécutoire en vertu duquel l'expulsion est poursuivie ;
- la désignation de la juridiction devant laquelle peuvent être portées les demandes de délais et toutes contestations relatives à l'exécution des opérations d'expulsion ;
- l'indication de la date à partir de laquelle les locaux devront être libérés ;
- l'avertissement qu'à compter de cette date il peut être procédé à l'expulsion forcée du débiteur ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef.

Ce commandement peut être délivré dans l'acte de signification du jugement. »⁴⁰

« Lorsque l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, le commandement d'avoir à libérer les locaux contient également, à peine de nullité, les dispositions relatives à l'octroi de délais et à la trêve hivernale. »⁴¹

▪ La saisine du préfet

« Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion en saisit le préfet afin

- que celui-ci en informe la CCAPEX,

et

- qu'il informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable.

A défaut de saisine du préfet par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu.

La saisine du préfet par l'huissier et l'information de la CCAPEX par le préfet s'effectuent par l'intermédiaire d'EXPLOC. »⁴²

« Pour cela, l'huissier de justice envoie au préfet du département du lieu de situation de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, copie du commandement d'avoir à libérer les locaux. Dans toute la mesure du possible, il communique tous renseignements relatifs à l'occupant dont l'expulsion est poursuivie ainsi qu'aux personnes vivant habituellement avec lui. »⁴³

« A compter de la signification du commandement d'avoir à libérer les locaux, toute demande de délais est portée devant le juge de l'exécution du lieu de situation de l'immeuble. »⁴⁴

▪ Demande de délais

« A compter de la signification du commandement d'avoir à libérer les locaux, toute demande de délais est portée devant le juge de l'exécution du lieu de situation de l'immeuble. »⁴⁵

2.3. L'expulsion

▪ Le délai suivant le commandement à libérer les locaux

« Si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement de quitter les lieux. Toutefois, le juge peut, notamment lorsque la procédure de relogement n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai.

Ce délai ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait. »⁴⁶

⁴⁰. CPCE, article R411-1.

⁴¹. CPCE, article R412-1

⁴². CPCE, article L412-5.

⁴³. CPCE, article R412-2.

⁴⁴. Code des procédures civiles d'exécution, article R412-4

⁴⁵. CPCE, article R412-4.

⁴⁶. CPCE, article L412-1.

▪ L'octroi de délais supplémentaires

« Lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques, le délai peut être prorogé par le juge pour une durée n'excédant pas trois mois. »⁴⁷

« Le juge peut, même *d'office*, accorder des délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions. Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise ainsi que lorsque la procédure de relogement n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire. »⁴⁸

« La durée de ces délais ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés au titre du DALO et du délai prévisible de relogement des intéressés. »⁴⁹

▪ La trêve hivernale

« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Ce sursis ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait.

Le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile par voie de fait. »⁵⁰

▪ Situations particulières

« Les dispositions relatives aux délais d'exécution et à la trêve hivernale ne sont pas applicables

- aux occupants de locaux spécialement destinés aux logements d'étudiants lorsque les intéressés cessent de satisfaire aux conditions en raison desquelles le logement a été mis à leur disposition ;
- à l'expulsion du conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou du concubin violent ordonnée par le juge aux affaires familiales. »⁵¹

▪ Jours et heures

« Aucune mesure d'exécution ne peut être effectuée un dimanche ou un jour férié, si ce n'est en vertu d'une autorisation du juge en cas de nécessité.

Dans les lieux qui servent à l'habitation, aucune mesure d'exécution ne peut être commencée avant six heures et après vingt et une heures. »⁵²

⁴⁷. CPCE, article L412-2.

⁴⁸. CPCE, article L412-3 et R412-3.

⁴⁹. CPCE, article L412-4.

⁵⁰. CPCE, article L412-6.

⁵¹. CPCE, articles L412-7 et -8.

⁵². CPCE, article L141-1.

▪ Le procès-verbal d'expulsion

« L'huissier de justice dresse un procès-verbal des opérations d'expulsion qui contient, à peine de nullité :

- la description des opérations auxquelles il a été procédé et l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire ;
- la désignation de la juridiction compétente pour statuer sur les contestations relatives aux opérations d'expulsion.

Le procès-verbal est signé par toutes les personnes présentes. En cas de refus de signer, il en est fait mention. Le procès-verbal d'expulsion est remis ou signifié à la personne expulsée. »⁵³

▪ Le logement libéré de ses occupants

« Pour constater que la personne expulsée et les occupants de son chef ont volontairement libéré les locaux postérieurement à la signification du commandement à libérer les locaux et pour procéder à la reprise des lieux, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion peut y pénétrer en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution. »⁵⁴

« Lorsqu'il constate que la personne expulsée et les occupants de son chef ont volontairement libéré les lieux postérieurement à la signification du commandement, l'huissier de justice chargé de l'exécution procède aux opérations de reprise des lieux.

L'huissier de justice chargé de l'exécution dresse un procès-verbal des opérations de reprise des lieux qu'il signifie à la personne expulsée.

Le procès-verbal de reprise des lieux peut être dressé avant l'expiration du délai fixé dans le commandement d'avoir à libérer les locaux. »⁵⁵

▪ Le sort des meubles

« Les meubles se trouvant sur les lieux sont remis, aux frais de la personne expulsée, en un lieu que celle-ci désigne. A défaut, ils sont laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par l'huissier de justice chargé de l'exécution avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans un délai de deux mois non renouvelable à compter de la remise de la signification du procès-verbal d'expulsion. »⁵⁶

« Si des biens ont été laissés sur place ou déposés par l'huissier de justice en un lieu approprié, le procès-verbal d'expulsion contient, en outre, à peine de nullité :

- Inventaire de ces biens, avec l'indication qu'ils paraissent avoir ou non une valeur marchande ;
- Mention du lieu et des conditions d'accès au local où ils ont été déposés ;
- Sommation à la personne expulsée, en caractères très apparents, d'avoir à les retirer dans le délai de deux mois non renouvelable à compter de la remise ou de la signification de l'acte, faute de quoi les biens qui n'auront pas été retirés seront vendus aux enchères publiques dans le cas où l'inventaire indique qu'ils paraissent avoir une valeur marchande ; dans le cas contraire, les biens seront réputés abandonnés, à l'exception des papiers et documents de nature personnelle qui seront placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice ;
- Mention de la possibilité, pour la personne expulsée, de contester l'absence de valeur marchande des biens, à peine d'irrecevabilité dans le délai d'un mois à compter de la remise ou de la signification de l'acte ;

⁵³. CPCE, articles R432-1 et 2.

⁵⁴. CPCE, article L451-1.

⁵⁵. CPCE, article R 451-1 à – 3.

⁵⁶. CPCE, articles L433-1 et R433-2.

- L'indication du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la contestation ;
- La reproduction des dispositions relatives aux procédures d'exécution et à leur contestation. »⁵⁷

La personne expulsée peut saisir le juge de l'exécution pour contester l'absence de valeur marchande des biens retenue par l'huissier de justice dans l'inventaire. La saisine doit être effectuée, à peine d'irrecevabilité, dans le délai d'un mois à compter de la remise ou de la signification du procès-verbal d'expulsion. Elle suspend le délai de deux mois au terme duquel les biens déclarés sans valeur marchande sont réputés abandonnés.

L'huissier de justice peut être entendu à l'audience sur cette contestation.

Si tous les biens ont été retirés avant le jour prévu pour la date de l'audience, le propriétaire du local est tenu d'en informer le juge par tout moyen écrit ou par déclaration au greffe. »⁵⁸

« A l'expiration du délai imparti et sur autorisation du juge, il est procédé à leur mise en vente aux enchères publiques. Les biens qui ne sont pas susceptibles d'être vendus sont réputés abandonnés.

Le produit de la vente est remis à la personne expulsée après déduction des frais et de la créance du bailleur.

Ces dispositions ne sont pas applicables à l'expulsion du conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou du concubin violent ordonnée par le juge aux affaires familiales. »⁵⁹

« Si les biens laissés sur place ou déposés en un lieu approprié ont une valeur marchande, il est procédé à leur vente forcée comme en matière de saisie-vente.

Le produit de la vente, après déduction des frais et s'il y a lieu du montant de la créance du bailleur, est consigné auprès de la Caisse des dépôts et consignations au profit de la personne expulsée qui en est informée par l'officier ministériel chargé de la vente au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à sa demeure actuelle ou, si celle-ci est inconnue, au lieu de son dernier domicile.

Les biens n'ayant aucune valeur marchande sont réputés abandonnés, à l'exception des papiers et documents de nature personnelle qui sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice.

Avis en est donné à la personne expulsée.

A l'expiration du délai, l'huissier de justice détruit les documents conservés et dresse un procès-verbal qui fait mention des documents officiels et des instruments bancaires qui ont été détruits. »⁶⁰

« Lorsque les biens situés dans un local sont indisponibles en raison d'une saisie antérieurement pratiquée par un autre créancier, ils sont remis à un séquestre, à moins que la personne expulsée n'indique le lieu où ils seront transportés. Il en est dressé inventaire dans le procès-verbal d'expulsion, avec l'indication du lieu où ils seront déposés.

Le procès-verbal est dénoncé au créancier saisissant. Si le propriétaire du local entend se joindre à la saisie, l'opposition est faite avec la dénonciation du procès-verbal. »⁶¹

▪ La réinstallation de la personne expulsée

« La réinstallation sans titre de la personne expulsée dans les mêmes locaux est constitutive d'une voie de fait.

Le commandement d'avoir à libérer les locaux signifié auparavant continue de produire ses effets. »⁶²

⁵⁷. CPCE, article R433-1.

⁵⁸. CPCE, article R 433-1, -3 et -4.

⁵⁹. CPCE, articles L433-1 à -3.

⁶⁰. CPCE, articles 433-5 et -6.

⁶¹. CPCE, article R433-7.

⁶². CPCE, article R441-1.

2.4. Le recours à la force publique

« L'huissier de justice chargé de l'exécution peut requérir le concours de la force publique. »⁶³

« En matière d'expulsion, lorsqu'il requiert le concours de la force publique, l'huissier de justice chargé de l'exécution procède par l'intermédiaire d'EXPLOC. »⁶⁴

« Si l'huissier de justice est dans l'obligation de requérir le concours de la force publique, il s'adresse au préfet.

La réquisition contient une copie du dispositif du titre exécutoire. Elle est accompagnée d'un exposé des diligences auxquelles l'huissier de justice a procédé et des difficultés d'exécution. »⁶⁵

« Le préfet informe la CCAPEX de toute demande de concours de la force publique. »⁶⁶

« L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires. Le refus de l'Etat de prêter son concours ouvre droit à réparation. »⁶⁷

« Toute décision de refus de l'autorité compétente doit être motivée. Le défaut de réponse dans un délai de deux mois équivaut à un refus.

Ce refus est porté à la connaissance du procureur de la République et du créancier par l'huissier de justice. »⁶⁸

Pour les ménages reconnus prioritaires DALO, « il apparaît paradoxal que le préfet, sur lequel pèse l'obligation de relogement, prête son concours à l'expulsion du ménage avant que le relogement ne soit effectif. »⁶⁹

2.5. Les sanctions pénales de l'expulsion par contrainte

« Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. »⁷⁰

3. Les réponses mobilisables

3.1. La prévention de l'impayé

En amont de la prévention des expulsions, il est nécessaire d'agir pour prévenir les impayés.

- **La production d'une offre accessible**

La première forme de prévention des impayés consiste à développer une offre locative accessible aux ménages à faibles ressources et donc à faible loyer.⁷¹

- **Une bonne couverture par les aides personnelles au logement**

La prévention des impayés pourrait également être apportée par une bonne solvabilisation des occupants par des aides au logement (AL ou APL) de haut niveau.⁷²

⁶³. CPCE, articles L153-2.

⁶⁴. CPCE, article L431-2.

⁶⁵. CPCE, article R153-1.

⁶⁶. Loi 90-449, article 7-2.

⁶⁷. CPCE, article L153-1.

⁶⁸. CPCE, article R153-1.

⁶⁹. Circulaire du 26.10.2012.

⁷⁰. Code pénal, article L226-4-2.

⁷¹. Voir sur ce point le chapitre 2.

▪ Le versement direct des aides personnelles au logement

Enfin, pour limiter le risque d'impayé ou l'impact de celui-ci, il est prudent, de verser l'aide au logement directement dans les mains du bailleur.

« L'aide personnalisée au logement est versée, en cas de location, au bailleur du logement.
En cas de mandat de gérance de logements, l'aide personnalisée peut être versée au mandataire. »⁷³

« L'allocation de logement est versée, sur sa demande, au bailleur.
Le bailleur déduit l'allocation du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement ou de celui des charges de remboursement. Il porte cette déduction à la connaissance de l'allocataire. Il verse, le cas échéant, à l'allocataire la part de l'allocation de logement qui excède le montant du loyer et des charges récupérables.
En cas de mandat de gérance de logements, l'allocation de logement peut être versée au mandataire. »⁷⁴

▪ Le cautionnement

Le bailleur privé peut souscrire une assurance couvrant les impayés de loyer. A défaut, le bailleur peut demander un cautionnement.

« Le cautionnement ne peut pas être demandé, à peine de nullité, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.

Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;

- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

La personne physique qui se porte caution signe l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, la mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte ainsi que la reproduction de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. »⁷⁵

« Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard. »⁷⁶

3.2. Le report ou l'échelonnement de la dette

« Le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

⁷². Voir sur ce point le chapitre 9.

⁷³. CCH, article L832-1.

⁷⁴. CCH, article L842-1.

⁷⁵. Loi 89-462, article 22-1.

⁷⁶. Loi 89-462, article 24.

Par décision spéciale et motivée, il peut ordonner que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit au moins égal au taux légal, ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.

Il peut subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette.

La décision du juge suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier. Les majorations d'intérêts ou les pénalités prévues en cas de retard ne sont pas encourues pendant le délai fixé par le juge. »⁷⁷

3.3. L'apurement de la dette

L'apurement de la dette peut être établi

- par l'élaboration d'un plan d'apurement,
 - o contractuel entre le locataire et le bailleur
 - o établi dans le cadre d'une procédure de surendettement,
- par l'octroi d'une aide financière.

▪ L'établissement d'un plan d'apurement

À tout moment de la procédure, le locataire et le bailleur peuvent conclure un plan d'apurement de la dette.

Par ailleurs, quand l'organisme payeur des aides personnelles au logement est saisi d'un impayé de loyer, il propose l'établissement d'un plan d'apurement qui permet le maintien du versement des aides.⁷⁸

▪ Le protocole d'accord (dit « protocole de cohésion sociale » ou "protocole Borloo")

« Lorsque le bail de l'occupant d'un logement appartenant à un organisme HLM ou géré par lui est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole d'accord conclu entre le bailleur et l'intéressé en vue du rétablissement du bail vaut titre d'occupation et donne droit à l'aide personnalisée au logement. Le droit à l'aide personnalisée au logement peut être étendu à la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole. Dans ce cas, la prescription n'est pas applicable au paiement de l'aide personnalisée au logement.

L'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire et à respecter un plan d'apurement de sa dette locative approuvé par l'organisme payeur de l'aide au logement et joint au protocole.

Pour permettre le respect du plan d'apurement, l'organisme payeur des aides au logement procède, en tant que de besoin, à la saisine du fonds de solidarité pour le logement.

En l'absence de dette locative, le protocole prévoit que l'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole est transmis pour information à l'organisme payeur.

La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus.

Sous réserve du respect des engagements de l'occupant, le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail dans un délai maximal prévu par le protocole et ne pouvant excéder trois mois. Les parties prévoient dans le protocole, le cas échéant, l'accompagnement social nécessaire à la gestion de son budget par l'intéressé, à l'ouverture de l'ensemble des droits aux prestations sociales et à l'aide au logement et à la mobilisation des différents dispositifs d'aide, et l'examen par le bailleur de la possibilité de proposer au locataire une mutation vers un logement avec un loyer plus adapté tenant compte de la typologie du ménage.

Lorsque la décision de recevabilité de la demande de surendettement est déclarée et qu'un protocole de cohésion sociale a été conclu avec le bailleur antérieurement, le paiement des arriérés de loyer prévu par ledit protocole est suspendu jusqu'à la mise en place des mesures fixées par la commission de surendettement. Lorsque ces mesures prévoient des modalités de règlement de la dette de loyer, celles-ci se substituent aux modalités de règlement de la dette de loyer prévues dans le protocole de cohésion sociale,

⁷⁷. Code civil, article 1343-5.

⁷⁸. Cf. § 1.1. ci-dessus.

dont la durée est prolongée jusqu'au règlement de la dette de loyer, dans la limite de la durée des mesures de redressement.

Si les engagements pris par l'occupant ne sont pas respectés, le bailleur retrouve le droit de faire exécuter la décision judiciaire prononçant ou constatant la résiliation du bail. »⁷⁹

○ *L'effet du protocole sur le versement de l'aide au logement*

« Pour qu'elle ouvre droit au bénéfice de l'aide au logement, la signature du protocole d'accord, est subordonnée à l'approbation préalable du plan d'apurement par l'organisme payeur. Si un protocole d'accord est signé, l'organisme payeur fixe les modalités du versement du rappel de l'aide pendant la période comprise entre l'interruption du versement de l'aide et la signature du protocole. Ces modalités tiennent compte de la situation financière du bénéficiaire de l'aide et du plan de résorption de la dette établi avec le bailleur. A ce titre, l'organisme payeur décide du versement du rappel d'aide :

*- soit en une seule fois si le montant du rappel ou de la dette est inférieur à quatre cent cinquante euros ;
- soit par versements semestriels échelonnés sur la durée du plan d'apurement et sous réserve de sa bonne exécution. Dans ce cas, le premier versement est réalisé trois mois après la reprise du paiement par l'occupant des échéances prévues par le protocole.*

Si l'occupant ne respecte pas les engagements contenus dans le protocole, le bailleur est tenu d'en informer l'organisme payeur qui suspend le versement du rappel.

Sous réserve de la reprise du paiement de la dépense courante de logement, l'organisme payeur maintient l'aide personnelle au logement pendant une durée qui ne peut excéder trois mois, pour permettre la négociation d'un nouveau plan d'apurement entre le bailleur et l'occupant. Ce nouveau plan fait l'objet d'un avenant au protocole.

Si l'organisme payeur ne reçoit pas le plan d'apurement dans le délai de trois mois ou s'il ne l'approuve pas, il met en demeure le bénéficiaire de reprendre, sans délai, le paiement de la dépense courante de logement et d'apurer l'intégralité de sa dette en remboursant chaque mois au bailleur 1/36e de sa dette, pendant trente-six mois.

En cas de non-reprise du paiement de la dépense courante de logement ou de refus de s'engager sur ce plan d'apurement ou de mauvaise exécution de ce plan, le versement de l'aide personnelle au logement est suspendu.

L'exécution régulière du plan ou du dispositif d'apurement est vérifiée tous les six mois par l'organisme payeur. »⁸⁰

▪ **Les aides du fonds de solidarité pour le logement**

« Le FSL accorde, dans les conditions définies par son règlement intérieur, des aides financières sous forme de prêts, avances remboursables, ou subventions à des personnes rencontrant des difficultés de logement et qui, étant locataires, sous-locataires ou résidents de logements-foyers, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges et des frais d'assurance locative.

Les dettes au titre des impayés de loyer peuvent être prises en charge par le fonds de solidarité pour le logement si leur apurement conditionne l'accès à un nouveau logement. »⁸¹

Le FSL peut être sollicité, à tout moment de la procédure, par le ménage.

Par ailleurs,

- l'organisme payeur des aides au logement, quand il est saisi par le bailleur d'un impayé de loyer ou en l'absence de plan d'apurement, peut saisir le FSL,⁸²

⁷⁹. CCH, article L353-15-2 et 442-6-5.

⁸⁰. CCH, articles D824-15 à -19.

⁸¹. Loi 90-449, article 6. Sur le FSL, voir le chapitre 9, § 3.

⁸². Cf. ci-dessus § 1.1.

- « le commandement de payer mentionne la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse est précisée. »
- « l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au préfet, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, le Fonds de solidarité pour le logement. »⁸³

« La CCAPEX est alertée par le FSL, lorsque son aide ne pourrait pas, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire. »⁸⁴

Enfin, Locapass (Action Logement), certains CCAS ou certaines associations caritatives peuvent également apporter des aides aux impayés de loyers.

3.4. Le traitement du surendettement

« Le bénéfice des mesures de traitement des situations de surendettement est ouvert aux personnes physiques de bonne foi.

La situation de surendettement est caractérisée par l'impossibilité manifeste de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir. »⁸⁵

« Dans les procédures de traitement du surendettement, les créances des bailleurs sont réglées prioritairement aux créances des établissements de crédit et des sociétés de financement. »⁸⁶

« La demande de traitement de la situation de surendettement est portée devant la commission compétente qui peut,

- soit proposer ou imposer des mesures de traitement,
- soit imposer un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire
- ou saisir, avec l'accord du débiteur, le juge des contentieux de la protection aux fins d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire. »⁸⁷

« Le juge des contentieux de la protection connaît des mesures de traitement des situations de surendettement des particuliers et de la procédure de rétablissement personnel. »⁸⁸

▪ La saisine de la commission de surendettement

« Le débiteur saisit la commission de surendettement des particuliers d'une demande tendant au traitement de sa situation de surendettement dans laquelle il déclare les éléments actifs et passifs de son patrimoine.»⁸⁹

« Lorsqu'une procédure de surendettement a été engagée devant la commission, préalablement ou parallèlement au signalement de l'impayé à l'organisme payeur, le versement de l'aide personnelle au logement est maintenu pendant le délai de trois mois pour décider de l'orientation du dossier de surendettement. »⁹⁰

▪ La recevabilité de la demande

« La commission saisie par le débiteur dispose d'un délai *de trois mois*, à compter du dépôt du dossier pour examiner la recevabilité de la demande en vérifiant que le débiteur se trouve dans une situation de surendettement, notifier au demandeur la décision d'irrecevabilité du dossier ou notifier au demandeur, aux créanciers, aux établissements de paiement, aux établissements de monnaie électronique et aux

⁸³. Loi 89-462, article 24.

⁸⁴. Loi 90-449, article 7-2.

⁸⁵. C.Cons, article L711-1.

⁸⁶. C.Cons, article L711-6.

⁸⁷. C. Cons, article L712-2.

⁸⁸. C.Cons, article L713-1

⁸⁹. C.Cons, article L721-1.

⁹⁰. CCH, article R824-23.

établissements de crédit teneurs de comptes du déposant la décision de recevabilité du dossier, procéder à son instruction et décider de son orientation. »⁹¹

« La commission examine la situation du débiteur et se prononce sur la recevabilité de sa demande. »⁹²

- *Le rétablissement des aides au logement*

« La recevabilité de la demande emporte rétablissement des droits à l'aide personnalisée au logement et aux allocations de logement. »⁹³

« La décision déclarant recevable la demande de traitement d'une situation de surendettement emporte rétablissement des droits à l'aide personnelle au logement dont bénéficiait le locataire, si son versement a été suspendu. »⁹⁴

- *La suspension du protocole de cohésion sociale*

« Lorsqu'un protocole de cohésion sociale a été conclu avec le bailleur antérieurement à la décision de recevabilité, le paiement des arriérés de loyer prévu par ledit protocole est suspendu jusqu'à la mise en œuvre des mesures de traitement de la situation de surendettement. »⁹⁵

- *Suspension des mesures d'expulsion*

« Dès que la décision de recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement est intervenue, la commission peut saisir le juge des contentieux de la protection aux fins de suspension des mesures d'expulsion du logement du débiteur.

En cas d'urgence, la saisine du juge peut intervenir à l'initiative du président de la commission, du délégué de ce dernier, du représentant local de la Banque de France ou du débiteur. La commission est informée de cette saisine.

Si la situation du débiteur l'exige, le juge prononce la suspension provisoire des mesures d'expulsion de son logement, à l'exception de celles fondées sur un jugement d'adjudication rendu en matière de saisie immobilière.

Cette suspension est acquise, pour une période maximale de deux ans et, selon les cas, jusqu'à l'approbation du plan conventionnel de redressement, jusqu'à la décision imposant les mesures de traitement du surendettement, jusqu'au jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ou jusqu'au jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.⁹⁶

▪ **Les mesures de traitement du surendettement**

- *L'effet sur les délais accordés par le juge de l'expulsion*

« Lorsque le locataire a repris le paiement du loyer et des charges et que, dans le cours des délais de paiement de la dette locative accordés par une décision du juge de l'expulsion, la commission impose de nouveaux délais et modalités de paiement de cette dette, dont le bailleur est avisé, ces délais et modalités de paiement se substituent à ceux précédemment accordés. Ces nouveaux délais sont en outre prolongés de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission. Lorsque, dans ces délais, la commission a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement,

⁹¹. C.Cons, article L721-2.

⁹². C.Cons, article L722-1.

⁹³. C.Cons, article L722.10.

⁹⁴. CCH, article L824-3.

⁹⁵. C.Cons, article L722-16.

⁹⁶. C.Cons, article L722-6 à -9.

l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement, la décision imposant les mesures de traitement du surendettement, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. A défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet.

Toutefois, lorsqu'une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission, ces délais ne se substituent pas à ceux précédemment accordés. Les délais et modalités de paiement accordés postérieurement par le juge statuant sur cette contestation, de même que ceux accordés par le juge, se substituent, le cas échéant, à ceux précédemment accordés.

Pendant le cours de ces délais, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et modalités de paiement ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère de sa dette locative dans les délais et selon les modalités fixés, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. »⁹⁷

- Effet sur le protocole de cohésion sociale

« Lorsque les mesures de traitement du surendettement prévoient des modalités de règlement de la dette de loyer, celles-ci se substituent aux modalités de règlement de la dette de loyer prévues dans le protocole de cohésion sociale, dont la durée est prolongée jusqu'au règlement de la dette de loyer, dans la limite de la durée des mesures de redressement. »⁹⁸

▪ **Le rétablissement personnel**

- Effet sur les délais accordés par le juge de l'expulsion

« Lorsque le locataire a repris le paiement du loyer et des charges et que, dans le cours des délais de paiement de la dette locative accordés par une décision du juge de l'expulsion, un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire a été imposé par la commission ou prononcé par le juge ou lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu, les effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location sont suspendus pendant un délai de deux ans à compter de la date de la décision imposant les mesures d'effacement de la dette locative ou du jugement de clôture.

Lorsqu'une contestation a été formée par l'une des parties contre la décision de la commission imposant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, la décision de la commission n'a pas d'incidence sur la suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location.

La suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et des charges conformément au contrat de location pendant le délai de deux ans, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. »

- Effet sur le protocole de cohésion sociale

« Lorsque les mesures de traitement du surendettement prévoient une procédure de rétablissement personnel avec ou sans liquidation judiciaire, la dette locative mentionnée au protocole de cohésion sociale

⁹⁷. C.Cons, article L714-1.

⁹⁸. C.Cons, article L722-16

est effacée, sans préjudice de l'engagement de l'occupant relatif au paiement régulier de l'indemnité d'occupation et des charges. La durée du protocole est portée à trois ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement. Sous réserve du paiement par le locataire de l'indemnité d'occupation et des charges aux termes convenus dans le protocole, le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail au terme du protocole dans le délai prévu par celui-ci et ne pouvant excéder trois mois. Dans le cas contraire, le bailleur retrouve le droit de faire exécuter la décision judiciaire prononçant ou constatant la résiliation du bail. »⁹⁹

▪ **Droit aux aides au logement**

« A réception des plans, mesures ou jugements mettant fin à la procédure, l'organisme payeur maintient le versement de l'aide personnelle au logement, sous réserve de la reprise du paiement du loyer et du respect des conditions prévues par la commission de surendettement, par le plan conventionnel ou par le jugement. L'exécution régulière de la mesure ou du jugement est vérifiée tous les six mois par l'organisme payeur. Si le versement de l'aide a été suspendu avant l'engagement de la procédure de surendettement, l'organisme payeur décide des modalités de versement du rappel de l'aide correspondant à la période de suspension, dès lors que la dette n'a pas été annulée. »¹⁰⁰

▪ **Coordination avec la CCAPEX**

« Dans chaque département, la CCAPEX désigne un correspondant en vue de favoriser la coordination de son action avec celle de la commission de surendettement. »¹⁰¹

« Le rôle et les missions de ce correspondant visent à permettre :

- *de faciliter et de coordonner les actions des deux commissions ;*
- *d'échanger les informations nécessaires au traitement des situations de surendettement portant sur les personnes qui peuvent faire l'objet d'une procédure d'expulsion locative.*

A ce titre, et à la demande du président de la commission de surendettement, le secrétariat de cette dernière peut communiquer au correspondant désigné par la CCAPEX les informations utiles relatives aux dossiers de surendettement recevables. Le correspondant de la CCAPEX pourra lui communiquer en retour, le cas échéant, les mesures de traitement des impayés locatifs engagées dans le cadre de la prévention de l'expulsion de la personne concernée. Le correspondant CCAPEX devra donc être informé de la situation de surendettement d'une personne dès lors que son dossier fait apparaître une dette de loyer. Par ailleurs, les CCAPEX sont invitées à informer les commissions de surendettement de leurs avis et recommandations relatifs aux personnes ayant engagé une procédure de surendettement. Le correspondant CCAPEX informera également la commission de surendettement lorsqu'il sera recommandé à une personne de déposer un dossier de surendettement. Le cas échéant, un représentant de la commission de surendettement peut participer aux réunions de la CCAPEX. »¹⁰²

3.5. Le relogement

La prévention des expulsions ne doit pas conduire à rechercher à tout prix le maintien du ménage en impayés dans le logement qu'il occupe. Le maintien dans les lieux n'est envisageable que si le ménage est en capacité d'une part de reprendre le paiement du loyer, d'autre part de rembourser progressivement sa dette. Lorsque l'impayé de loyer a pour origine une inadéquation du loyer par rapport au revenu du ménage, ou lorsque les relations entre le locataire et son bailleur sont trop dégradées, il convient d'envisager un relogement.

⁹⁹. C.Cons, article L722-16.

¹⁰⁰. C.Cons, article R824-26.

¹⁰¹. C.Cons, article L331-3-II.

¹⁰². Circulaire 2014/43700 FI du 22.07.2014 du Ministère des finances et des comptes publics.

▪ A l'initiative du ménage

« Tout demandeur, de bonne foi, menacé d'expulsion sans relogement, peut saisir la commission de médiation (DALO). »¹⁰³

Il est précisé que

- la menace d'expulsion sous-entend « l'existence d'une décision de justice prononçant l'expulsion » ;
- que la mauvaise foi peut être opposée au requérant quand « l'expulsion a été prononcée pour tapages nocturnes ou pour violences contre un préposé du bailleur »;
- la commission peut ne pas reconnaître le relogement « prioritaire et urgent » la demande émanant « d'un ménage
 - en situation d'impayés mais ayant les moyens financiers de régler sa dépense de logement ;
 - ayant refusé des propositions issues des dispositifs de prévention des expulsions ;
 - n'ayant pas effectué de démarche pour se reloger après le jugement d'expulsion (participation active à la mise en place de solutions permettant d'apurer la dette ; saisine d'une instance de prévention ; demande de logement social).»

« La commission doit évaluer si la personne peut être considérée comme prioritaire et à reloger d'urgence. Le DALO doit être accordé quand l'expulsion est certaine et inévitable. En revanche, si la commission dispose d'éléments lui permettant de considérer que des mesures de prévention sont ou peuvent être mobilisées qui pourraient permettre d'éviter l'expulsion, le recours amiable peut être rejeté. La commission préconise alors dans sa décision de rejet une orientation vers les dispositifs de prévention et elle les actionne.

Néanmoins, la commission doit évaluer l'ampleur du risque d'expulsion effective (et inversement la probabilité que l'expulsion soit évitée ou qu'un relogement intervienne avant l'intervention de l'expulsion) et la date à laquelle la personne risque de se trouver sans logement si la commission de médiation n'a pas pris de décision favorable.

Elle prendra notamment en compte l'état d'avancement des procédures engagées pour obtenir l'expulsion et l'état d'avancement des dispositifs de prévention des expulsions ou de relogement mis en œuvre par les autorités publiques.

En revanche, la décision d'accorder le concours de la force publique ne doit pas être la condition pour accorder le DALO. »¹⁰⁴

« Les préfetures doivent veiller à mettre en œuvre systématiquement le relogement effectif du ménage, lorsque celui-ci a été reconnu prioritaire et urgent, dans un délai tel qu'il intervienne avant la date à laquelle le concours de la force publique sera mis en œuvre. »¹⁰⁵

« La CCAPEX est alertée par la commission de médiation DALO, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement. »¹⁰⁶

▪ A l'initiative du bailleur

Le bailleur peut proposer, de sa propre initiative, un logement mieux adapté aux besoins et capacités du ménage.

« Le protocole de cohésion sociale¹⁰⁷ prévoit, le cas échéant, l'examen par le bailleur de la possibilité de proposer au locataire une mutation vers un logement avec un loyer plus adapté tenant compte de la typologie du ménage. »¹⁰⁸

« En cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location, et mise en demeure de se conformer à cette obligation restée

¹⁰³. CCH, article L 441-2-3. Voir sur ce point le chapitre 3, § 6.

¹⁰⁴. DGALN/DHUP, « DALO, bonnes pratiques des commissions de médiation » - mars 2012.

¹⁰⁵. Circulaire du 26.10.2012.

¹⁰⁶. Loi 90-449, article 7-2.

¹⁰⁷. Voir § 4.2. du présent chapitre.

¹⁰⁸. CCH, article L 353-15-2.

infructueuse, il peut être adressé au locataire une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

En cas de refus du locataire ou, en l'absence de réponse de sa part, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'envoi de l'offre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur peut saisir le juge aux fins de résiliation du bail.

La faculté de proposer une offre de relogement ne constitue nullement une obligation pour le bailleur. Celui-ci peut directement saisir le juge aux fins de résiliation du bail. »¹⁰⁹

▪ A l'initiative du juge

Comme indiqué plus haut, « *le juge qui ordonne l'expulsion ou qui, avant la délivrance du commandement d'avoir à libérer les locaux, statue sur une demande de délais peut, même d'office, décider que l'ordonnance ou le jugement sera transmis, par les soins du greffe, au préfet, en vue de la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant dans le cadre du PDALPD.* »¹¹⁰

▪ A l'initiative de la CCAPEX

« *Dans le cadre de la mission d'examen et de traitement des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion, la CCAPEX ou, le cas échéant, ses sous-commissions, peut, pour tout motif, formuler et adresser des avis et recommandations aux bailleurs ou à tout organisme ou instance pouvant concourir au relogement des ménages à tout stade de la procédure d'expulsion.* »¹¹¹

▪ Le soutien du FSL

« Le fonds de solidarité pour le logement accorde, dans les conditions définies par son règlement intérieur, des aides financières sous forme de cautionnements, prêts ou avances remboursables, garanties ou subventions à des personnes rencontrant des difficultés de logement et qui entrent dans un logement locatif.

Les dettes au titre des impayés de loyer peuvent être prises en charge par le fonds de solidarité pour le logement si leur apurement conditionne l'accès à un nouveau logement. »¹¹²

3.6. L'accompagnement social

Un accompagnement social peut être demandé par le ménage à tout moment de la procédure.

« *L'accompagnement social consiste, notamment, en l'aide au maintien dans les lieux, notamment par l'apport d'un soutien dans la gestion du budget, l'entretien du logement et la bonne insertion des occupants dans leur environnement.* »¹¹³

« Les parties prévoient dans le protocole de cohésion sociale, le cas échéant, l'accompagnement social, nécessaire à la gestion de son budget par l'intéressé, à l'ouverture de l'ensemble des droits aux prestations sociales et à l'aide au logement et à la mobilisation des différents dispositifs d'aide. »¹¹⁴

L'accompagnement social peut également faciliter la recherche d'un logement mieux adapté aux besoins et capacités du ménage.

¹⁰⁹. CCH, article L442-4-1 et 2.

¹¹⁰. CPCE, article R412-2.

¹¹¹. Décret 2015-1384.

¹¹². Loi 90-449, article 6.

¹¹³. CCH, article R365-1. Voir sur ce point le chapitre 11.

¹¹⁴. CCH, article L353-15-2.

3.7. Un numéro vert pour les propriétaires et les locataires

Le Secrétariat d'Etat chargé du Logement a confié à l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement) la mise en place d'un numéro unique gratuit à destination des propriétaires et des locataires afin de mieux prévenir les expulsions liées aux situations d'impayés.

En appelant ce numéro vert (0805 160 075), les locataires comme les propriétaires bénéficient de conseils et d'un accompagnement adapté à leur situation grâce à une mise en relation rapide avec un agent de l'ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement).

La Fondation Abbé Pierre offre, quant à elle, un numéro azur (0810 001 505) dont l'objectif est « *d'apporter le plus en amont possible, dès les premiers impayés ou dès l'origine de la procédure, une information aux locataires afin de les guider dans les démarches juridiques et sociales visant à prévenir l'expulsion locative, et les orienter vers les structures pouvant les accompagner juridiquement.* »

4. Les autres motifs de résiliation de bail

4.1. Pour défaut d'assurance

« Le locataire est obligé de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte¹¹⁵. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite de 10 %, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire. »¹¹⁶

4.2. Pour troubles de voisinage

« Le locataire est obligé d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location. »¹¹⁷

« Si le preneur n'use pas raisonnablement de la chose louée ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. »¹¹⁸

¹¹⁵. Code des assurances, article L112-1.

¹¹⁶. Loi 89-462, article 7, et décret 2016-383.

¹¹⁷. Loi 89-462, article 7.

¹¹⁸. Code civil, article 1729.

« Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux. »¹¹⁹

« En cas de non-respect de l'obligation d'user raisonnablement de la chose louée, et mise en demeure de se conformer à cette obligation restée infructueuse, il peut être adressé au locataire une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de refus du locataire ou, en l'absence de réponse de sa part, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'envoi de l'offre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur peut saisir le juge aux fins de résiliation du bail.

Cette faculté de proposer une offre de relogement ne constitue nullement une obligation pour le bailleur. Celui-ci peut directement saisir le juge aux fins de résiliation du bail. »¹²⁰

4.3. Pour présence insuffisante ou sous location prohibée

« Dans les logements sociaux, le locataire doit occuper les locaux loués au moins huit mois par an.

Il est interdit au locataire de sous-louer son logement, meublé ou non, de céder son bail et de procéder contractuellement avec un tiers à un échange de son logement.

En cas de non-respect de ces règles, le bailleur peut saisir le juge aux fins de résiliation du bail. »¹²¹

4.4. En cas de logement abandonné

▪ Le constat de l'état d'abandon

« Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure, par acte d'huissier de justice, le locataire de justifier qu'il occupe le logement.

S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, l'huissier de justice peut procéder à la constatation de l'état d'abandon du logement.¹²²

Pour établir l'état d'abandon du logement en vue de voir constater par le juge la résiliation du bail, l'huissier de justice dresse un procès-verbal des opérations. Si le logement lui semble abandonné, ce procès-verbal contient un inventaire des biens laissés sur place, avec l'indication qu'ils paraissent ou non avoir valeur marchande.

▪ La résiliation du bail

Le juge qui constate la résiliation du bail autorise, si nécessaire, la vente aux enchères des biens laissés sur place et peut déclarer abandonnés les biens non susceptibles d'être vendus. »¹²³

« Peut être formée par requête, la demande tendant à voir constater la résiliation du bail, en vue de la reprise des locaux abandonnés.

Par la même requête, peut également être demandée la condamnation du locataire au paiement des sommes dues au titre du contrat de bail.

¹¹⁹. Loi 89-462, article 6-1.

¹²⁰. CCH, article L442-4-1 et 2.

¹²¹. CCH, article L442-3-5.

¹²² « En l'absence de l'occupant du local, l'huissier de justice chargé de l'exécution ne peut y pénétrer qu'en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution.

Lorsque l'huissier de justice a pénétré dans les lieux en l'absence du débiteur ou de toute personne s'y trouvant, il assure la fermeture de la porte ou de l'issue par laquelle il est entré. » CPCE, article L142+1 et -2.

¹²³. Loi 89-462, article 14-1.

La requête est remise ou adressée au greffe par le bailleur ou tout mandataire. Elle est accompagnée des pièces justificatives, dont le procès-verbal d'huissier de justice visant à établir l'abandon.

S'il ressort manifestement des éléments fournis par le requérant, notamment du constat d'inoccupation des lieux et d'un défaut d'exécution par le locataire de ses obligations, que le bien a été abandonné par ses occupants, le juge du tribunal judiciaire constate la résiliation du bail et ordonne la reprise des lieux. Le cas échéant, il statue sur la demande en paiement.

Lorsque l'inventaire contenu dans le procès-verbal de l'huissier de justice fait état de biens laissés sur place, le juge statue sur leur sort : il désigne les biens ayant une valeur marchande et peut autoriser leur vente aux enchères publiques faute d'être récupérés dans le délai d'un mois et déclarer abandonnés les biens qui ne sont pas susceptibles d'être vendus, à l'exception des papiers et documents de nature personnelle qui sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice.

Si le juge rejette la requête, sa décision est sans recours pour le bailleur sauf, pour celui-ci, à procéder selon les voies de droit commun.

L'ordonnance faisant droit à la demande et la requête sont conservées à titre de minute au greffe.

Le greffe garde provisoirement les pièces produites par le bailleur à l'appui de la requête ; elles sont restituées au bailleur sur sa demande dès l'opposition ou, passé le délai d'opposition, sur justification de la signification de l'ordonnance.

En cas de rejet de la requête, cette dernière est restituée au requérant avec les pièces produites.

Une expédition de l'ordonnance revêtue de la formule exécutoire est signifiée, à l'initiative du bailleur, au locataire et aux derniers occupants du chef du locataire connus du bailleur.

La signification contient, à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice :

- l'indication qu'il peut être fait opposition à l'ordonnance par le destinataire qui entend la contester ;*
- l'indication -du délai dans lequel l'opposition doit être formée, le tribunal devant lequel elle doit être portée, et les formes selon lesquelles elle doit être faite ;*
- l'information que le destinataire peut prendre connaissance au greffe des documents produits par le bailleur ;*
- l'avertissement qu'à défaut d'opposition dans le délai indiqué il ne pourra plus exercer aucun recours et que le bailleur pourra reprendre son bien ;*
- si l'ordonnance statue sur le sort de meubles laissés sur place :
 - l'avertissement qu'à défaut d'opposition dans le délai indiqué il ne pourra plus exercer aucun recours et qu'il pourra être procédé à la vente des biens laissés sur place ou à leur évacuation ;*
 - la sommation d'avoir à les retirer dans le délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance.**

Si la signification est faite à personne, l'huissier de justice doit porter verbalement à la connaissance du locataire ces indications.

L'ordonnance est non avenue si elle n'a pas été signifiée dans les deux mois de sa date.

Le locataire ou tout occupant de son chef peut former opposition à l'ordonnance.

L'opposition est formée dans un délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance par déclaration remise ou adressée au greffe.

L'exécution de l'ordonnance est suspendue pendant le délai d'opposition ainsi qu'en cas d'opposition formée dans ce délai.

En cas d'opposition, le greffier en avise sans délai l'huissier de justice ayant dressé le procès-verbal d'abandon et convoque les parties à l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La convocation est adressée à toutes les parties, même à celles qui n'ont pas formé opposition. Elle vaut citation.

Le tribunal statue sur les demandes présentées par le bailleur. Il connaît des demandes incidentes ou moyens de défense au fond qui ne soulèvent pas une question relevant de la compétence exclusive d'une autre juridiction.

Le jugement du tribunal se substitue à l'ordonnance.

Si le juge constate que la requête a été présentée de manière abusive, il condamne le demandeur à l'amende civile.

Si aucune des parties ne se présente, le tribunal constate l'extinction de l'instance. Celle-ci rend non avenue l'ordonnance.

En l'absence d'opposition dans le mois suivant la signification, ou en cas de désistement de la partie qui a formé opposition, l'ordonnance produit tous les effets d'un jugement passé en force de chose jugée. »¹²⁴

▪ La reprise du logement

« Lorsqu'il est autorisé par décision de justice passée en force de chose jugée à reprendre des locaux abandonnés, l'huissier de justice chargé de l'exécution procède aux opérations de reprise des lieux.

L'huissier de justice chargé de l'exécution dresse un procès-verbal des opérations de reprise des lieux qu'il signifie à la personne expulsée.

S'il s'avère, à l'occasion des opérations de reprise des locaux, que ceux-ci sont à nouveau occupés par la personne expulsée ou toute personne de son chef, l'huissier de justice procède conformément aux dispositions habituelles, sans qu'il ait à obtenir un nouveau titre d'expulsion.

En cas de réinstallation sans titre de la personne expulsée postérieurement aux opérations de reprise des locaux, constitutive de voie de fait, la signification de la décision de justice, passée en force de chose jugée, autorisant la reprise des lieux tient lieu de commandement d'avoir à libérer les locaux. »¹²⁵

4.5. En cas de violence conjugale

« Lorsque les violences exercées au sein du couple, y compris lorsqu'il n'y a pas de cohabitation, ou par un ancien conjoint, un ancien partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou un ancien concubin, y compris lorsqu'il n'y a jamais eu de cohabitation, mettent en danger la personne qui en est victime, un ou plusieurs enfants, le juge aux affaires familiales peut délivrer en urgence à cette dernière une ordonnance de protection.

L'ordonnance de protection est délivrée par le juge, saisi par la personne en danger, si besoin assistée, ou, avec l'accord de celle-ci, par le ministère public. Sa délivrance n'est pas conditionnée à l'existence d'une plainte pénale préalable.

Dès la réception de la demande d'ordonnance de protection, le juge convoque, par tous moyens adaptés, pour une audience, la partie demanderesse et la partie défenderesse, assistées, le cas échéant, d'un avocat, ainsi que le ministère public à fin d'avis. Ces auditions peuvent avoir lieu séparément. L'audience se tient en chambre du conseil. A la demande de la partie demanderesse, les auditions se tiennent séparément.

L'ordonnance de protection est délivrée, par le juge aux affaires familiales, dans un délai maximal de six jours à compter de la fixation de la date de l'audience, s'il estime, au vu des éléments produits devant lui et contradictoirement débattus, qu'il existe des raisons sérieuses de considérer comme vraisemblables la commission des faits de violence allégués et le danger auquel la victime ou un ou plusieurs enfants sont exposés. A l'occasion de sa délivrance, après avoir recueilli les observations des parties sur chacune des mesures suivantes, le juge aux affaires familiales est compétent pour :

(...)

- Statuer sur la résidence séparée des époux. A la demande du conjoint qui n'est pas l'auteur des violences, la jouissance du logement conjugal lui est attribuée, sauf circonstances particulières, sur ordonnance spécialement motivée, et même s'il a bénéficié d'un hébergement d'urgence. Dans ce cas, la prise en charge des frais afférents peut être à la charge du conjoint violent ;

- Se prononcer sur le logement commun de partenaires liés par un pacte civil de solidarité ou de concubins. A la demande du partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou du concubin qui n'est pas l'auteur des violences, la jouissance du logement commun lui est attribuée, sauf circonstances particulières, sur

¹²⁴. Décret 2011-945.

¹²⁵. CPCE, articles R 451-1, -2 et - 4.

ordonnance spécialement motivée, et même s'il a bénéficié d'un hébergement d'urgence. Dans ce cas, la prise en charge des frais afférents peut être à la charge du partenaire ou concubin violent ; (...). »¹²⁶

4.6. Les clauses abusives

« Est réputée non écrite toute clause :

- qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ;
- qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel. »¹²⁷

4.7. Les squats

« L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

Le maintien dans le domicile d'autrui à la suite d'une telle introduction, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines. »¹²⁸

▪ L'expulsion par voie administrative

« En cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui, qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale¹²⁹, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte, la personne dont le domicile est ainsi occupé ou toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci peut demander au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux, après avoir déposé plainte, fait la preuve que le logement constitue son domicile et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire.

La décision de mise en demeure est prise par le préfet dans un délai de quarante-huit heures à compter de la réception de la demande. Seule la méconnaissance des conditions requises ou l'existence d'un motif impérieux d'intérêt général peuvent amener le préfet à ne pas engager la mise en demeure. En cas de refus, les motifs de la décision sont, le cas échéant, communiqués sans délai au demandeur.

La mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à vingt-quatre heures. Elle est notifiée aux occupants et publiée sous forme d'affichage en mairie et sur les lieux. Le cas échéant, elle est notifiée à l'auteur de la demande.

Lorsque la mise en demeure de quitter les lieux n'a pas été suivie d'effet dans le délai fixé, le préfet doit procéder sans délai à l'évacuation forcée du logement, sauf opposition de l'auteur de la demande dans le délai fixé pour l'exécution de la mise en demeure. »¹³⁰

▪ L'expulsion par voie judiciaire

Si la procédure administrative échoue ou si le bien occupé n'est pas un domicile (un local vacant, un terrain...),

- *le propriétaire du logement squatté doit :*
 - *prouver que le logement lui appartient ;*
 - *prouver que le logement est squatté et identifier les squatteurs (il est impossible de lancer une demande d'expulsion « contre X »). A défaut d'identification des squatteurs, le propriétaire doit*
 - *soit faire appel directement à un huissier pour qu'il délivre une sommation interpellative afin de déterminer l'occupant et pouvoir l'assigner ensuite, mais un huissier ne peut pas*

¹²⁶. Code civil, articles 515-9 à -11.

¹²⁷. Loi 89-462, article 4.

¹²⁸. Code pénal, art. L226-4.

¹²⁹. Les juges estiment qu'un immeuble vacant et inoccupé au jour de l'intrusion des squatteurs ne peut être considéré comme un domicile.

¹³⁰. Loi 2007-290, article 38.

imposer la présentation de papiers d'identité, ni pénétrer dans les lieux sans l'autorisation d'un juge.

- *soit déposer une requête dite « aux fins de constat sur ordonnance » devant le président du tribunal judiciaire où est situé le bien squatté. Le juge nomme un huissier qui va constater les conditions d'occupation et procéder à un relevé d'identité. L'huissier dresse un procès-verbal de constat sur ordonnance qui permettra à l'avocat du propriétaire d'assigner les occupants.*
 - *demander l'expulsion en référé (procédure d'urgence) devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire.*
- *Un huissier doit ensuite transmettre aux squatteurs une convocation à l'audience (assignation).*
- *Le juge rend une ordonnance d'expulsion que l'huissier signifie aux squatteurs.*

Si les squatteurs restent malgré le commandement de quitter les lieux, l'huissier sollicite le préfet pour obtenir l'intervention des forces de l'ordre. Quand le préfet refuse l'appui des forces de l'ordre ou ne répond pas dans les deux mois, ce qui équivaut à un refus, le propriétaire a droit à des dommages et intérêts.

▪ **La trêve hivernale**

Par dérogation, la trêve hivernale, qui va en principe du 1^{er} novembre au 31 mars, durant laquelle aucune expulsion ne peut avoir lieu¹³¹, ne s'applique pas aux squatteurs introduits dans le domicile par voies de fait. En revanche, lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées de la même manière dans tout autre lieu que le domicile (logement vacant), le bénéfice du sursis hivernal reste acquis, sauf à ce que le juge décide de le supprimer ou de le réduire.

5. La coordination des actions de préventions des expulsions

5.1. La charte pour la prévention des expulsions

« Afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsion locative, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés. Cette charte est approuvée par le CR-PDALHPD et fait l'objet d'une évaluation annuelle devant ce même comité ainsi que devant la CCAPEX. »¹³²

▪ **Le contenu de la charte**

« Afin de définir, dans le cadre du PDALHPD, les mesures adaptées concernant la prévention des expulsions, la charte pour la prévention de l'expulsion détermine :

- **les engagements des partenaires de la charte pour la mise en œuvre des mesures et actions en vue de prévenir les expulsions, pour tout motif, à chacune des étapes de la procédure ainsi que les moyens qu'ils prévoient d'allouer, en matière :**
 - **d'information des particuliers, des bailleurs et des agences immobilières sur les droits et devoirs des propriétaires et des locataires, le déroulement de la procédure, les démarches et dispositifs pouvant être sollicités pour la prévention des expulsions, en particulier la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;**
 - **d'aides et de secours mobilisables selon la situation du ménage relatifs au cautionnement des ménages, à l'apurement des dettes antérieures, à la prise en charge des frais de procédures et à la garantie des associations faisant de la sous-location, notamment ceux du fonds de solidarité pour le logement ;**
 - **de relogement dans le parc social dans le cadre des contingents des réservataires ou d'attribution hors contingent ;**
 - **de dispositifs de conciliation ;**

¹³¹. Cf, §3.3. infra.

¹³². Loi 90-449, article 7-1.

- d'accompagnements sociaux, médico-sociaux et juridiques auxquels le locataire ou le bailleur peuvent recourir ;
 - de définition du contenu du diagnostic social et financier et de répartition de sa réalisation telle que prévue par le PDALHPD ;
 - de formation des intervenants sociaux en matière de politiques sociales du logement ;
 - de procédures de coordination des acteurs, notamment adaptées aux situations d'urgence ;
 - d'information de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et de ses sous-commissions sur le suivi de leurs avis et recommandations.
- les objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis exprimés notamment en termes de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure et de leur part parmi les ménages locataires ;
 - la liste des maires qui souhaitent être invités aux réunions de la CCAPEX et de ses sous-commissions lorsque le dossier d'un de leurs administrés y est examiné ;
 - sa durée qui ne peut excéder six ans, la définition des indicateurs permettant son évaluation ainsi que les modalités de son suivi, de son évaluation et de sa révision.
- **L'élaboration et l'approbation de la charte**

Le préfet de département et le PCD élaborent conjointement la charte en y associant les organismes ou personnes susceptibles de participer à la prévention de l'expulsion et notamment :

- les organismes payeurs des aides personnelles au logement ;
- les établissements publics de coopération intercommunale ;
- le cas échéant, la métropole ;
- les communes ;
- les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- les bailleurs sociaux ;
- les organismes représentant les bailleurs privés ;
- les organismes représentant les professions immobilières ;
- les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ;
- la commission de surendettement des particuliers ;
- l'union départementale des associations familiales ;
- les associations d'information sur le logement
- les tribunaux judiciaires et le conseil départemental de l'accès au droit ;
- l'ordre des avocats ;
- la chambre départementale des huissiers de justice ;
- les associations dont l'un des objets est le logement des personnes défavorisées ;
- les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement ;
- les associations de locataires ;
- la commission de médiation DALO ;
- les acteurs compétents en matière d'accompagnement social, médico-social ou de médiation locative ;
- les autorités administratives compétentes en matière de protection des majeurs ou des mineurs.

Le projet de charte est soumis, pour approbation, au comité responsable du PDALHPD ainsi que, pour avis, à la CCAPEX.

La charte est signée par le préfet et le président du conseil départemental. La liste des organismes et personnes ayant pris des engagements sur tout ou partie des actions prévues par la charte est annexée à celle-ci.

Elle fait l'objet d'une publication par le préfet au recueil des actes administratifs et par le président du conseil départemental au bulletin officiel ou au registre des actes administratifs. »¹³³

¹³³. Décret 2016-393.

5.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

« Une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) est créée dans chaque département.

▪ Les missions de la CCAPEX

Cette commission a pour missions de :

- coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la charte pour la prévention de l'expulsion ;
- délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.

La commission émet également des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, suivant la répartition des responsabilités prévue par la charte de prévention de l'expulsion. »¹³⁴

« Dans le cadre de sa mission de coordination, d'évaluation et d'orientation de la politique publique de prévention des expulsions locatives, la CCAPEX réalise chaque année et transmet au CR-PDALHPD :

- *un bilan des procédures d'expulsions locatives dans le département au regard des objectifs définis par ce plan et par la charte pour la prévention de l'expulsion;*
- *une évaluation de son activité et, le cas échéant, de celle de ses sous-commissions mentionnées, qui comporte notamment un bilan des avis et recommandations et des suites qui y ont été réservées ;*
- *un recensement des propositions d'amélioration du dispositif de prévention des expulsions locatives dans le département.*

Dans le cadre de la mission d'examen et de traitement des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion, la commission ou, le cas échéant, ses sous-commissions, peut, pour tout motif, formuler et adresser des avis et recommandations au bailleur et à l'occupant concernés, ainsi le cas échéant qu'à tout organisme ou toute personne susceptible de contribuer à la prévention des expulsions locatives, et notamment :

- *à la commission de médiation DALO;*
- *aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ;*
- *au fonds de solidarité pour le logement et, le cas échéant, à ses fonds locaux ;*
- *aux bénéficiaires de droits de réservation de logements sociaux dans le département ;*
- *aux bailleurs ou à tout organisme ou instance pouvant concourir au relogement des ménages à tout stade de la procédure d'expulsion ;*
- *aux acteurs compétents en matière d'accompagnement social ou médico-social ou de médiation locative ;*
- *à la commission de surendettement des particuliers ;*
- *au service intégré d'accueil et d'orientation pour les ménages expulsés ou en voie d'expulsion qui notamment ne sont manifestement pas en situation de se maintenir dans un logement autonome ou qui ne peuvent pas être relogés avant l'expulsion ;*
- *aux autorités administratives compétentes en matière de protection juridique des majeurs ou des mineurs.*

Elle peut également saisir le fonds de solidarité pour le logement et, le cas échéant, ses fonds locaux. »¹³⁵

« Dans chaque département, la CCAPEX désigne un correspondant en vue de favoriser la coordination de son action avec celle de la commission de surendettement. »¹³⁶

¹³⁴. Loi 90-449, article 7-2.

¹³⁵. Décret 2015-1384.

¹³⁶. CCons, article L331-3-II.

▪ Saisine, signalement, alerte et information de la CCAPEX

« La CCAPEX peut être saisie par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation. »¹³⁷

« Le préfet fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la CCAPEX. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint, par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement. Il peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

Les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la CCAPEX. »¹³⁸

« La CCAPEX est alertée par :

- la commission de médiation DALO, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;
- les organismes payeurs des aides au logement, systématiquement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;
- le fonds de solidarité pour le logement, lorsque son aide ne pourrait pas, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire.

Elle est destinataire du diagnostic social et financier réalisé lors de l'assignation en résiliation de bail.

Par dérogation au secret professionnel, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale fournissent aux services instructeurs de la commission les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.

La CCAPEX est informée par le préfet

- des situations faisant l'objet d'un commandement d'avoir à libérer les locaux lui ayant été signalées,
- de toute demande de concours de la force publique.

La commission est informée des décisions prises à la suite de ses avis. »¹³⁹

« Lorsqu'elle est saisie ou alertée, elle émet son avis ou sa recommandation dans des délais adaptés aux situations d'urgence, fixés dans son règlement intérieur. En tout état de cause, pour les alertes émanant de la Comed-DALO, des organismes payeurs des aides au logement et du FSL, le délai fixé par le règlement intérieur est inférieur à trois mois.

La commission est informée par leurs destinataires des suites réservées à ses avis et recommandations selon des modalités prévues par la charte pour la prévention de l'expulsion. »¹⁴⁰

▪ Le fonctionnement de la commission

« La CCAPEX adopte, en tenant compte de la charte pour la prévention de l'expulsion, un règlement intérieur qui détermine notamment :

- son organisation territoriale et, en particulier, lorsqu'il existe des sous-commissions, la répartition de l'examen et du suivi des situations individuelles entre la commission et les sous-commissions ;
- les modalités de saisine, d'alerte, d'information ou de signalement de la commission ou, le cas échéant, des sous-commissions, qui peuvent être réalisées par voie électronique ;
- les modalités d'examen, de traitement et de suivi des situations individuelles par la commission ou, le cas échéant, par les sous-commissions.

¹³⁷. Loi 90-449, article 7-2.

¹³⁸. Loi 89-462, article 24.

¹³⁹. Loi 90-449, article 7-2.

¹⁴⁰. Décret 2015-1384.

Le règlement intérieur est publié par le préfet au recueil des actes administratifs du département et par le président du conseil départemental au bulletin officiel ou au registre du département.

Le secrétariat de la commission est assuré par l'une des autorités ou l'un des organismes ou établissements ayant un membre avec voix délibérative au sein de cette commission. A défaut de candidature pour exercer cette fonction ou d'accord entre les membres, il est assuré par l'Etat. Le rôle de correspondant de la commission de surendettement des particuliers, est assuré par un représentant de l'une des autorités ou de l'un des organismes ou établissements mentionnés ci-dessus. Le secrétariat d'une sous-commission est assuré par l'une des autorités ou l'un des organismes ou établissements disposant d'une voix délibérative au sein de cette sous-commission. A défaut de candidature pour exercer cette fonction ou d'accord entre ces membres, il est assuré par l'Etat. Lorsque le périmètre de la sous-commission est celui d'un établissement public de coopération intercommunale, le secrétariat peut être assuré par celui-ci, ou par son centre intercommunal d'action sociale si ce dernier en a décidé ainsi par délibération de son conseil d'administration.

Le secrétariat de la commission ou d'une sous-commission peut également être confié à un groupement d'intérêt public du domaine de l'action sanitaire et sociale, et ayant pour objet la mise en œuvre de tout ou partie des compétences en faveur de la mise en œuvre du droit au logement. La convention constitutive du groupement est alors approuvée par le représentant de l'Etat compétent.

Le secrétariat assure le suivi des avis et recommandations et des saisines du fonds de solidarité. Il inscrit à l'ordre du jour tout dossier nécessitant d'être examiné par la commission ou par la sous-commission.

L'instruction par la commission ou par une sous-commission des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion est assurée par les services compétents de l'Etat, du département ou des organismes payeurs des aides personnelles au logement. Lorsque le périmètre de la sous-commission est celui d'un établissement public de coopération intercommunale, l'instruction peut être assurée par celui-ci, ou par son centre intercommunal d'action sociale si ce dernier en a décidé ainsi par délibération de son conseil d'administration.

La commission peut également confier l'instruction à un groupement d'intérêt public ou à un organisme dans lequel l'Etat et le département sont membres de droit du conseil d'administration. L'instruction est réalisée sur la base du diagnostic social et financier lorsqu'il existe. A défaut, l'instructeur sollicite l'acteur en charge de ce diagnostic tel que prévu par le PDALHPD.

Les informations qui peuvent être utilisées dans l'examen et le traitement des dossiers des ménages en vue de prévenir l'expulsion sont les suivantes :

- *Identification et composition du ménage ;*
- *Caractéristiques du logement ;*
- *Situation par rapport au logement, notamment données relatives à la procédure d'expulsion, à l'existence d'une demande de logement locatif social ou à un recours au titre du droit au logement opposable ;*
- *Situation financière du ménage, notamment montant de la dette locative ;*
- *Motifs de menace d'expulsion ;*
- *Actions d'accompagnement social ou médico-social engagées.*

Le système d'information a pour finalité d'améliorer l'efficacité de la prévention et de la gestion de la procédure des expulsions locatives.

Les informations à caractère personnel contenues dans le système d'information sont celles prévues ci-dessus.

Les droits d'accès et de rectification s'exercent auprès du secrétariat de la commission ou de ses sous-commissions.

Le droit d'opposition n'est pas applicable.

▪ **La composition de la commission**

Sont membres, avec voix délibérative, de la CCAPEX :

- *le préfet ou son représentant ;*
- *le président du conseil départemental ou son représentant ;*
- *le cas échéant, le président du conseil de la métropole ou son représentant ;*
- *un représentant de chacun des organismes payeurs des aides personnelles au logement ;*
- *le cas échéant, un représentant de chaque sous-commission que chacune désigne parmi ses membres ;*

- un représentant de chacun des EPCI délégataires des aides à la pierre, ou, à défaut, un représentant d'un EPCI doté d'un programme local de l'habitat exécutoire.

La présidence de la commission est assurée conjointement par le préfet et le président du conseil départemental.

Sont membres, avec voix consultative, à leur demande, de la CCAPEX, un ou des représentants :

- de la commission de surendettement des particuliers ;
- des bailleurs sociaux ;
- des bailleurs privés ;
- des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ;
- des associations de locataires ;
- des associations dont l'un des objets est le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement ;
- de l'union départementale des associations familiales ;
- des associations d'information sur le logement ;
- de la chambre départementale des huissiers de justice.

En vue d'exercer la mission d'examen et de traitement des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion, la commission peut proposer la création de sous-commissions, dont le périmètre de compétence peut être celui :

- des instances locales du plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;
- des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire ;
- des circonscriptions d'action sociale des départements ;
- des arrondissements.

Jusqu'au 31 décembre 2020, le périmètre des sous-commissions peut être celui du territoire communal. Dans ce cas, un représentant du centre communal d'action sociale est membre avec voix délibérative de la sous-commission et le secrétariat est assuré par le centre communal d'action sociale s'il en a décidé ainsi par délibération de son conseil d'administration.

Les membres avec voix délibérative des sous-commissions sont proposés par les autorités ou, en leur sein, par les organismes et établissements ayant voix délibérative à la CCAPEX. Lorsque le périmètre de la sous-commission est celui d'un EPCI, le président de l'établissement ou son représentant, qui peut être un représentant de son centre intercommunal d'action sociale, a voix délibérative. Les organismes avec voix consultative siégeant à la commission proposent, en leur sein, un ou des représentants pour siéger aux sous-commissions.

Les membres de la sous-commission ayant voix délibérative désignent parmi eux le président de la sous-commission.

Par arrêté conjoint, le préfet et le président du conseil départemental fixent la composition de la commission et, le cas échéant et après avis de celle-ci, le périmètre de compétence des sous-commissions, ainsi que leur composition. Cet arrêté est publié par le préfet au recueil des actes administratifs du département et par le président du conseil départemental au bulletin officiel ou au registre départemental.

Toute personne physique ou morale concernée par l'ordre du jour de la réunion, notamment le ménage et le bailleur concernés, peut être invitée à une réunion de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et, le cas échéant, à une réunion d'une sous-commission.

La charte de prévention de l'expulsion recense les maires qui souhaitent participer aux réunions de la commission ou de la sous-commission qui examine les dossiers relatifs à leurs administrés. Le ménage et le bailleur sont informés de la date d'examen en commission ou en sous-commission du dossier les concernant et sont invités à présenter leurs observations par écrit avant cette date. L'un ou l'autre peut, le cas échéant, solliciter le maire de la commune pour qu'il y participe. »¹⁴¹

¹⁴¹. Décret 2015-1384.

« Les membres de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel. »¹⁴²

« Les membres de la commission et, le cas échéant, de ses sous-commissions, les participants à leurs réunions ou à la préparation de celles-ci, ainsi que les personnes chargées de l'instruction des dossiers, sont soumis pour les informations à caractère personnel au secret professionnel. »¹⁴³

6. Le suivi et l'évaluation

▪ Le PDALHPD

« Le PDALHPD définit les mesures adaptées concernant la prévention des expulsions locatives, l'organisation des acteurs qui y contribuent ainsi que les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnement social correspondantes. »¹⁴⁴

« En matière de prévention des expulsions locatives, le plan définit :

- les objectifs à atteindre en matière de réduction du nombre de commandements de quitter les lieux et du nombre d'expulsions locatives ;
- les actions principales à mener à cette fin, en tenant compte le cas échéant des orientations fixées par la charte pour la prévention des expulsions ;
- les modalités du concours du département, des communes et de leurs groupements, des organismes sociaux compétents et des associations spécialisées en vue de la réalisation des enquêtes sociales relatives aux ménages en situation de contentieux locatif ;
- les mesures adaptées concernant la contribution du fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan, en vue notamment de permettre la prévention des expulsions ; à ce titre, le plan définit les modalités d'articulation des actions du fonds de solidarité pour le logement avec l'action des organismes payeurs des aides personnelles au logement et de la commission de surendettement ainsi qu'avec l'action, le cas échéant, de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.
- les modalités d'articulation des interventions du fonds de solidarité pour le logement avec les autres dispositifs du plan, afin que les personnes et familles visées par le plan puissent bénéficier de ces dispositifs lorsqu'une aide du fonds de solidarité pour le logement ne suffit pas à répondre à l'objectif d'accès ou de maintien dans le logement.

▪ Le comité responsable du plan

« Le CR-PDALHPD approuve la charte pour la prévention de l'expulsion et l'évalue chaque année. »¹⁴⁵

¹⁴². Loi 90-449, article 7-2.

¹⁴³. Décret 2015-1384.

¹⁴⁴. Loi 90-449, article 4.

¹⁴⁵. Loi 90-449, article 7-1.