



Charente Solidarités

CHARTRE DEPARTEMENTALE POUR L'AMELIORATION DE LA PREVENTION DES EXPULSIONS EN CHARENTE.

Mise à jour le 05/05/2009

Extrait de la Charte Nationale pour l'amélioration de la prévention des expulsions.

*« La mise en œuvre du droit au logement pour les ménages les plus démunis constitue **un des objectifs principaux du gouvernement** pour le renforcement de la cohésion sociale.*

*Pour ce faire, il est prévu **d'agir le plus en amont possible** pour prévenir et réduire le nombre des expulsions.*

***L'information des personnes en difficulté sera renforcée** dès le premier stade de la procédure pouvant aboutir à l'expulsion.*

***Tous les moyens seront mobilisés pour aider les ménages** à faire face à cette situation et à se reloger dans les meilleures conditions possibles.*

***La prévention le plus en amont possible** des impayés de loyers devrait permettre à nombre de ménages de se maintenir dans leur logement en mobilisant notamment les fonds de solidarité pour le logement. »*

Vu la loi 89-462 du 6 juillet 1989,

Vu la loi 90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement pour tous,

Vu la loi 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions,

Vu le décret du 22 octobre 1999,

Vu la Loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005

Vu la Loi du 13 juillet 2006 portant engagement National pour le Logement,

Vu la Loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable,

Vu la charte nationale pour l'amélioration de la prévention des expulsions, signée le 13 mars 1997,

Vu le décret 2008-187 relatif à la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions,

Vu la circulaire du 14 octobre 2008 relative à la prévention des expulsions,

Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

Vu le Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées portant sur la période 2007-2011

Sommaire

Préambule.	4
I. Objectifs généraux.	5
II. Engagements généraux.	6
III. Interventions aux différents stades de la procédure.	7
IV. Annexe 1.	15
V. Annexe 2.	16
VI. Annexe 3.	17
VII. La procédure.	18

Préambule.

Sous l'égide du Préfet et du Président du Conseil Général, la Charente a élaboré sa première Charte de prévention des expulsions en avril 1998, avant même que la Loi ne la rende obligatoire.

Fruit d'un travail partenarial, c'est depuis cette époque l'un des objectifs principaux des différents Plans départementaux d'Action pour le Logement des Personnes défavorisées (PDALPD), dont le dernier porte sur la période 2007-2011.

Dans le cadre du suivi animation du PDALPD dont l'Etat et le Département lui ont confié la mise en œuvre, le conseil d'administration du GIP Charente SolidaritéS a créé un service spécifique chargé de suivre les procédures d'expulsions sur l'ensemble du territoire Charentais, et d'accompagner les ménages concernés dans la résolution de leurs difficultés.

Alors que toutes les statistiques nationales sont en hausse depuis plus de quinze ans, **la Charente a réussi à les stabiliser, voire à faire diminuer le nombre de procédures et d'expulsions réelles.**

Plus important, chaque ménage sous le coup d'une procédure d'expulsion bénéficie d'un accompagnement social spécifique et personnalisé, du début de la procédure jusqu'à son terme.

Par ailleurs, la Charte prend en compte bon nombre d'avancées législatives et réglementaires, parmi lesquelles, récemment, les protocoles d'accord dits « Borloo » ou encourent les mesures d'accompagnement social personnalisé (MASP).

La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, prévue par la Loi du 25 mars 2009 « de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion » pourra prochainement y être intégrée lorsque le comité de pilotage du PDALPD en aura émis le souhait.

La réussite de ce dispositif décrit dans la présente Charte repose sur l'investissement « exceptionnel » de chaque partenaire qui permet collectivement d'aller au delà de ce qui est préconisé par le législateur, dans l'intérêt des ménages en difficultés.

I. Objectifs généraux.

La présente Charte a pour objectif d'améliorer la prévention des expulsions dans le département de la Charente en fixant les engagements des différents partenaires impliqués et en précisant les engagements de chacun aux différents stades de la procédure.

Elle visera notamment à :

- Mettre en place tous les moyens nécessaires d'information et d'action auprès des locataires et des propriétaires dans le but de faire diminuer le nombre de jugements ordonnant la résiliation du bail.
- Dans le cas où le bail est résilié, mobiliser tous les moyens nécessaires afin de trouver des solutions alternatives, soit en terme de maintien dans les lieux, soit par la recherche de solutions d'hébergement ou de relogement.

Il conviendra donc :

- D'informer le locataire dès le début de la procédure de l'existence des différents dispositifs susceptibles de lui venir en aide,
- D'informer le bailleur de la nécessité d'intervenir dès le début de l'impayé,
- De définir le rôle de chaque acteur à chaque stade de la procédure,
- D'assurer le suivi individuel des ménages faisant l'objet d'une procédure d'expulsion et provoquer avec eux les rencontres nécessaires à une bonne analyse de leur situation,
- De coordonner l'ensemble des actions et dispositifs tendant à atteindre les objectifs de la Charte,
- Définir les outils de communication tant à l'attention des locataires que des propriétaires afin de les informer aux mieux des présentes dispositions.

II. Engagements généraux.

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

Il s'agira notamment :

- Pour la Préfecture, le G.I.P Charente Solidarités et les Huissiers de justice de respecter strictement les dispositions contenues dans le chapitre III de la présente Charte,
- Pour les bailleurs privés et publics de mener l'action pré-contentieuse dès le démarrage de l'impayé et d'informer le locataire des dispositifs d'aide existants,
- Pour la CAF, la MSA, la CDAPL, les travailleurs sociaux référents (circonscriptions, CCAS,...) et le G.I.P Charente Solidarités de s'assurer de la bonne coordination de leurs différentes interventions
- Pour l'ADIL 16, d'assurer et de développer l'information auprès des locataires et des bailleurs sur les solutions possibles : les aides en cas d'impayés, le déroulement de la procédure d'expulsion, et de les orienter le cas échéant vers les organismes concernés.
 - de mettre sa compétence d'expert technique et financier à la disposition des partenaires de la Charte départementale pour l'amélioration de la prévention des expulsions.
- Les bailleurs publics et le GIP Charente Solidarités se rencontreront mensuellement, dans des conditions à définir, afin de faire le point sur l'ensemble des situations, y compris les procédures susceptibles de démarrer. Ce dernier point peut permettre de décider en commun de la mise en place d'un accompagnement social lié au logement ou d'une mesure d'accompagnement social personnalisé (MASP), dans des conditions définies avec le Conseil Général.
- La mesure d'accompagnement social personnalisée (MASP) pourra aussi être mise en œuvre pour les bailleurs privés, en tant que de besoin.
- A l'entrée dans les lieux, les bailleurs privés demanderont le versement de l'allocation logement en tiers payant et en cours de location à chaque fois que la situation le nécessitera.
- Les bailleurs privés s'engagent en tant que de besoin à contracter la garantie contre les risques locatifs (GRL) pour prévenir les impayés.
- Pour les associations de locataires et de propriétaires, d'assurer l'information de leurs adhérents des présents engagements.

III. Interventions aux différents stades de la procédure.

Article 1. La phase pré contentieuse.

Avant de lancer la procédure d'expulsion, le bailleur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens de détection et de traitement amiable dans les délais les plus courts afin d'éviter la constitution d'une dette importante.

Pour les bailleurs, il s'agira notamment :

- De relancer le locataire par tout moyen à sa convenance dès la détection du premier impayé, afin d'analyser sa situation et lui proposer une solution de règlement adaptée.
- D'informer le travailleur social du secteur le plus en amont possible.
- De saisir la CDAPL dans les délais réglementaires pour les locataires bénéficiaires de l'APL.
- Les bailleurs privés s'engagent à signaler à l'organisme payeur (CAF,MSA) tout impayé. Il s'agit d'une procédure obligatoire en cas de versement de l'allocation logement en tiers payant. Elle est fortement recommandée dans les autres cas.
- De saisir le G.I.P Charente SolidaritéS afin de solliciter le FSL pour l'octroi d'une aide financière et/ou pour la mise en place d'un accompagnement social spécifique lié au logement et/ou d'une mesure d'accompagnement social personnalisé.
- Les bailleurs et les huissiers peuvent signaler au GIP Charente solidaritéS toute situation pour laquelle ils envisagent de lancer à court terme la procédure d'expulsion pour un examen en commun.

Article 2 : Le Commandement de Payer.

Au commandement de payer, l'Huissier de justice s'engage à fournir les informations mettant en évidence les droits et les obligations du locataire défaillant et expliquer les démarches concrètes à entreprendre à ce stade de la procédure.

Il s'engage à développer son rôle de conseil envers les locataires en difficulté et envers les propriétaires, notamment en remettant au locataire l'annexe 1 de la présente Charte.

Article 3 : L'Assignation.

Si le locataire n'a pas donné suite au commandement de payer, l'huissier de justice l'assigne devant le tribunal.

L'huissier notifie au Préfet l'assignation tendant à la résiliation ou résolution du bail fondée sur un impayé de loyers ou pour tout autre motif.

Le Préfet transmet au GIP Charente SolidaritéS copie de l'assignation.

Le G.I.P Charente solidaritéS tente par tout moyen utile de rencontrer le locataire pour l'inviter à expliquer sa situation et chercher ensemble la solution la plus adaptée.

Il lui recommande de se présenter à l'audience.

Le G.I.P Charente solidaritéS collecte les données à caractère social auprès :

- de l'utilisateur
- des travailleurs sociaux référents
- de la CAF ou la MSA
- de l'UDAF
- du bailleur et de son mandataire
- de la Banque de France.
- ...

A partir des données recueillies, le G.I.P Charente SolidaritéS complète une enquête sociale adressée:

- a) au locataire
- b) au propriétaire
- c) au juge d'instance

** pour mémoire, le juge ne peut fonder sa décision sans avoir au préalable soumis l'enquête sociale transmise par le GIP Charente SolidaritéS à la discussion des parties.*

ARTICLE 4 : le jugement.

L'huissier de justice s'engage à fournir au G.I.P Charente SolidaritéS copie du jugement ordonnant la résiliation du bail (*pour quelque cause que ce soit*) ou accordant des délais.

Dès réception du jugement, le G.I.P Charente SolidaritéS reprend le dossier ouvert dans le cadre de l'assignation et entame toutes les démarches nécessaires pour rechercher la solution la plus adaptée dans le cas où le bail a été résilié.

Si les délais de paiements accordés par le juge ne sont pas respectés, l'huissier de justice et/ou les bailleurs avisent le G.I.P Charente SolidaritéS de la reprise de la procédure.

Le G.I.P Charente SolidaritéS suscitera notamment des contacts entre le locataire et le propriétaire avec le concours éventuel d'autres intervenants et tiendra l'huissier de justice informé à chaque étape de la procédure si des éléments nouveaux sont intervenus.

A ce stade de la procédure, l'huissier de justice transmet au propriétaire une fiche d'information (*cf annexe 2*).

Article 5 : le commandement de quitter les lieux.

L'huissier de justice redonnera au locataire et au propriétaire des éléments d'information sur leurs droits et *obligations (pour le locataire, l'annexe 3 de la présente Charte)*.

L'huissier communique à la Préfecture le commandement de quitter les lieux.

La Préfecture informe le G.I.P Charente SolidaritéS de cet acte pour lui permettre de poursuivre les démarches déjà entreprises.

ARTICLE 6 : le Concours de la force Publique.

Si le locataire n'a pas libéré les lieux avant la date prévue, l'huissier de justice peut demander à la préfecture le concours de la force publique .

Sous huitaine, la préfecture informe le G.I.P Charente SolidaritéS de chaque demande de concours de force publique ainsi que le Conseil Général, la mairie concernée, la police et/ou la gendarmerie, et propose au locataire un dernier contact avec le G.I.P.

Pour chaque situation, le G.I.P Charente SolidaritéS transmet à la Préfecture et/ou à la sous préfecture un bilan des actions menées ***dans le mois qui suit***.

Dans le cas où la famille n'a adhéré à aucune des solutions proposées par le G.I.P Charente SolidaritéS et les différents partenaires, le dossier concerné est examiné prioritairement à la cellule de recours suivante.

Le Conseil Général donne délégation au GIP Charente SolidaritéS pour réaliser les rapports sociaux au stade du commandement de quitter les lieux et à la demande de concours de force publique.

Le Préfet reçoit le GIP Charente solidaritéS au moins trois fois par an pour faire le point sur les situations qui font l'objet d'une demande de concours de la force publique.

ARTICLE 7 : la cellule de recours

Le Président du Conseil Général de la Charente ou son représentant préside la cellule de recours, animée par le GIP Charente SolidaritéS.

Pour examiner ces dossiers, ils sont entourés d'experts et notamment :

- Une cellule permanente composée de la direction de la Solidarité du Conseil Général, la DDE, la DDASS, la CAF, l'UDAF, les CCAS, les organismes HLM, les CHRS, les CLLAJ, les associations œuvrant dans le cadre de l'insertion par le logement.
- Ainsi que toute personne susceptible d'apporter un éclairage particulier sur un dossier et une meilleure compréhension (gendarmerie, Police, autres services sociaux, élus, Syndicat mixte pour l'accueil des gens du voyage, huissier de justice, CHS Camille Claudel...).

Au vu de la totalité des éléments fournis, la cellule de recours adaptera sa réponse en fonction des propositions des partenaires et des outils disponibles.

Elle prendra en compte les aspects de la situation qui lui auront permis d'estimer la bonne ou mauvaise foi du locataire.

Dans le cas de mauvaise foi avérée, la cellule de recours peut être amenée à ne proposer aucune solution de substitution et renvoyer le ménage concerné à ses responsabilités .

A chaque fois que cela s'avère nécessaire, la cellule de recours et la commission de médiation (DALO) mettent tout en œuvre pour harmoniser leurs procédures.

ARTICLE 8 :

Dans les trois jours qui suivent la cellule de recours, le G.I.P Charente SolidaritéS notifie en tant que de besoin à la famille la décision la concernant et transmet le procès verbal à l'ensemble des partenaires.

ARTICLE 9 :

Un courrier du Préfet informera le locataire soit de l'octroi de la force publique. soit de l'imminence de cette décision.

Article 10.

L'ensemble des dispositions contenues dans la présente Charte doit impérativement s'inscrire dans les délais légaux et tout particulièrement à compter de la demande de concours de force publique (article 5 et suivants).

Les huissiers de justice s'engagent, une fois le concours de la force publique accordé, à informer le GIP Charente SolidaritéS de la date de l'expulsion, au moins quinze jours avant celle ci.

Le GIP Charente SolidaritéS s'engage à informer le 115 dans le but de prévoir un hébergement.

Article 11 : Protocoles d'accord entre le bailleur et l'occupant en vue du rétablissement du bail/parc social (loi de cohésion sociale article 98).

Objet :

- Rétablir le versement de l'aide au logement, même après résiliation du bail, permettant d'éviter les expulsions pour impayé de loyers des locataires de bonne foi qui s'engagent à reprendre le paiement du loyer,

Bénéficiaires :

- Locataires du parc HLM conventionné et non conventionné, locataires du parc des SEM conventionné, sous locataires du parc HLM conventionné.

Mise en place et durée du protocole.

Le protocole est conclu entre le bailleur et le locataire et vise uniquement l'hypothèse où le bail est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges.

Dans le cadre des sous locations, le bailleur principal (l'organisme HLM) est associé à la conclusion du protocole.

La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation, elle peut être prolongée par avenant, de trois ans au plus. Un protocole peut donc avoir une durée maximale de cinq ans.

Les engagements contenus dans le protocole :

Le locataire s'engage :

- A payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire de résiliation.
- A respecter un plan d'apurement de sa dette locative joint au protocole.

L'organisme HLM s'engage :

- A renoncer à la poursuite de la procédure d'expulsion et à consentir un nouveau bail dans le délai maximal prévu au protocole et ne pouvant excéder trois mois.
- Si les conditions du protocole ne sont pas respectées par le locataire, l'organisme retrouve le droit de faire exécuter la décision judiciaire de

résiliation du bail. L'absence de bail, dans le délai fixé au protocole, a pour conséquence la cessation du versement de l'APL ou de l'AL.

La CDAPL, s'il s'agit d'un logement ouvrant droit à l'APL, ou le représentant de l'organisme payeur de l'allocation (CAF ou MSA) s'il s'agit d'un logement ouvrant droit à l'AL sont compétents pour :

- approuver le plan d'apurement de la dette locative joint au protocole,
- saisir si nécessaire le FSL.

Le versement de l'APL pendant le protocole.

Le protocole vaut titre d'occupation et donne droit à l'aide personnalisée au logement pour les logements conventionnés.

Le versement de l'APL peut être ouvert pendant la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole. Le versement rétroactif de l'APL est autorisé sans application de la règle de prescription de deux ans ; ainsi le versement de l'APL est possible, y compris lorsque le bail a été résilié plus de deux ans avant la signature du protocole.

Le versement de l'AL pendant le protocole.

Le protocole vaut titre d'occupation et donne droit à l'allocation logement pour les logements non conventionnés. Le mécanisme de rétablissement de l'AL est exactement identique à celui prévu ci dessus pour le versement de l'APL.

L'accompagnement social.

La mise en œuvre d'un accompagnement social pour aider le locataire à gérer son budget ou faire valoir ses droits peut être prévu dans le protocole.

Rétablissement du bail.

Le rétablissement du bail n'intervient que sous réserve du respect des engagements de l'occupant.

La signature d'un nouveau contrat de location est prévue pour les logements conventionnés ou non, des organismes HLM, pour les logements conventionnés des SEM, dans un délai indiqué au protocole, qui ne peut excéder trois mois.

Pour les logements sous loués, la Loi n'évoque pas le rétablissement du bail.

ARTICLE 12 :

Le G.I.P Charente SolidaritéS est la structure coordinatrice assurant le suivi de tous les éléments précités pour le compte des partenaires .

ARTICLE 13 :

La présente Charte fera l'objet d'une évaluation annuelle par ses signataires avec le concours du G.I.P Charente SolidaritéS.

Les résultats de la prévention des expulsions locatives en Charente feront l'objet d'une présentation au comité responsable du PDALP.

Fait à Angoulême, le

Le Préfet de la Charente,

**Le Président du Conseil Général
de la Charente,**

Le Président de la chambre départementale des huissiers de justice,

Le Président du G.I.P Charente Solidarités,

**Logélia
Charente**

**La SA d'HLM
le foyer**

**L'OPH
de l'Angoumois,**

**l'Union Nationale
des Propriétaires immobiliers,**

**L'union des
propriétaires Charentais**

**La fédération CNL
du logement de la Charente,**

L'ADIL 16

**la Caisse d'allocations
Familiales de la Charente**

**La Mutualité Sociale
Agricole de la Charente** ,

Annexe 1.

Coordonnées **de l'Huissier**

Vous venez de recevoir un commandement de payer !

Vous faites donc l'objet d'une procédure d'expulsion.

Afin d'éviter que celle ci n'arrive à son terme, plusieurs solutions s'offrent à vous :

- 1) Contactez immédiatement l'huissier de justice qui vous a délivré cet acte afin d'essayer de négocier une solution amiable avec lui.

- 2) Contactez l'assistante sociale de votre secteur qui vous apportera les conseils adaptés à votre situation.

- 3) Vous avez deux mois à compter de la réception du commandement pour vous mettre en rapport avec le greffe du tribunal d'instance et lui demander des délais supplémentaires pour vous acquitter de votre retard.

- 4) Contactez le G.I.P Charente SolidaritéS au :

05.45.24.46.46

Annexe 2.

Fiche remise par l'huissier de justice au propriétaire.

Vous venez d'obtenir une décision de justice qui ordonne l'expulsion de votre locataire et qui le condamne à payer ce qu'il vous doit.

Dès à présent (sauf en cas de délais accordés par le magistrat), la procédure va suivre son cours afin d'obtenir le concours de la force publique permettant l'expulsion effective. Au vu des délais imposés par le législateur, cette procédure va s'échelonner sur un minimum de quatre mois.

Toutefois, en vertu de la Loi du 29 juillet 1998 dite « loi contre les exclusions », nous vous informons que vous allez être contacté par le G.I.P Charente Solidarités - 05.45.24.46 qui va tenter de trouver une solution permettant de trouver un issue favorable pour les deux parties.

Nous vous remercions de nous tenir fidèlement au courant de ces contacts afin qu'il n'y ait aucune interférence entre les propositions qui vous seront éventuellement faites et la procédure que l'étude poursuit conformément à la Loi pour faire respecter la décision de justice.

Il pourra vous être proposé une solution de paiement par l'intermédiaire du FSL (fonds de solidarité pour le logement). La commission pourra opter pour un paiement total de la dette en principal ou pour un paiement partiel (en ce cas, la totalité de votre dette ne serait pas remboursée par l'organisme).

L'étude est à votre disposition pour tout renseignement concernant vos droits ou production de décompte ainsi que pour traiter à votre place avec le G.I.P Charente Solidarités compte tenu du mandat général que vous nous avez donné. Vous voudrez bien nous le préciser et l'indiquer également à cet organisme.

Sachez toutefois que si vous optez pour la solution FSL avec paiement total ou partiel des loyers, il vous sera demandé en contrepartie **la signature d'un nouveau bail**, ce qui aura pour **effet rendre caduque le jugement en ce qui concerne la procédure d'expulsion**. Ainsi, en cas de nouvel impayé, la procédure devra être intégralement reprise et les délais prévus par la loi s'imposeront à nouveau.

Nous restons attentifs à vos instructions.

Annexe 3.

Coordonnées
De l'huissier.

**Vous venez de recevoir un commandement de
quitter les lieux !**

**La procédure d'expulsion est donc proche de sa
conclusion.**

***Afin d'éviter que celle ci n'arrive à son terme, plusieurs
solutions s'offrent à vous :***

1) Contactez immédiatement l'huissier de justice qui vous a délivré cet acte afin d'essayer de négocier une ultime solution avec lui.

2) Contactez l'assistante sociale de votre secteur qui vous apportera les conseils adaptés à votre situation.

4) Contactez le G.I.P Charente SolidaritéS au :

05.45.24.46.46

LA NOUVELLE PROCEDURE D'EXPULSION (LOI N°98-657 DU 29 JUILLET 1998)

