



**Solidarité Logement 16**

## **CHARTRE DEPARTEMENTALE POUR L'AMELIORATION DE LA PREVENTION DES EXPULSIONS**

**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,

Vu le décret du 22 octobre 1999

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

Vu la circulaire du 9 février 1999 relative à la prévention des expulsions pour impayés,

Vu le Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées en date du 22 novembre 2001

## 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 Solidarité Logement 16 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 SDAPL, la CASU, les travailleurs sociaux référents ( circonscriptions, CCAS,...) et le G.I.P 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 préventivement, et sur les solutions possibles ( solutions amiables ...), les aides en cas d'impayés, la conduite des procédures, et de les orienter le cas échéant vers les organismes concernés en leur indiquant les actions à engager dans le cadre des dispositifs prévus par la Loi et appliqués localement,

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.

- 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 de l'impayé, afin d'analyser sa situation et lui proposer une solution de règlement adaptée
- D'informer le travailleur social le plus en amont possible.
- De saisir la SDAPL dans les délais réglementaires pour les locataires bénéficiaires d'une aide au logement.
- De saisir le G.I.P 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,

#### **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.

Le Préfet transmet au GIP copie de l'assignation.

Le G.I.P envoie une convocation au locataire pour l'inviter à venir expliquer sa situation.

Il lui recommande de se présenter à l'audience.

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

- 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 complète une fiche de liaison adressée:

- a) soit au locataire qui est chargé d'en donner une copie à son propriétaire en amont de l'audience, et au juge le jour de l'audience.
- b) soit au juge d'instance si le locataire ne s'est pas présenté au G.I.P.\*

*\* pour mémoire, le juge ne peut fonder sa décision sans avoir au préalable soumis la fiche de liaison à la discussion des parties.*

### **ARTICLE 3 : le jugement.**

L'huissier de justice s'engage à fournir au G.I.P 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 reprend le dossier ouvert dans le cadre de l'assignation et entame toutes les démarches nécessaires pour rechercher un règlement amiable.

Si les délais ne sont pas respectés et dans la mesure du possible, l'huissier de justice avise le G.I.P de la reprise de la procédure.

Le G.I.P 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.

Faute d'éléments transmis par le G.I.P la procédure suit son cours.

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

#### **Article 4 : 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 de cet acte pour lui permettre de poursuivre les démarches déjà entreprises.

#### **ARTICLE 5 : Le Concours de la force Publique.**

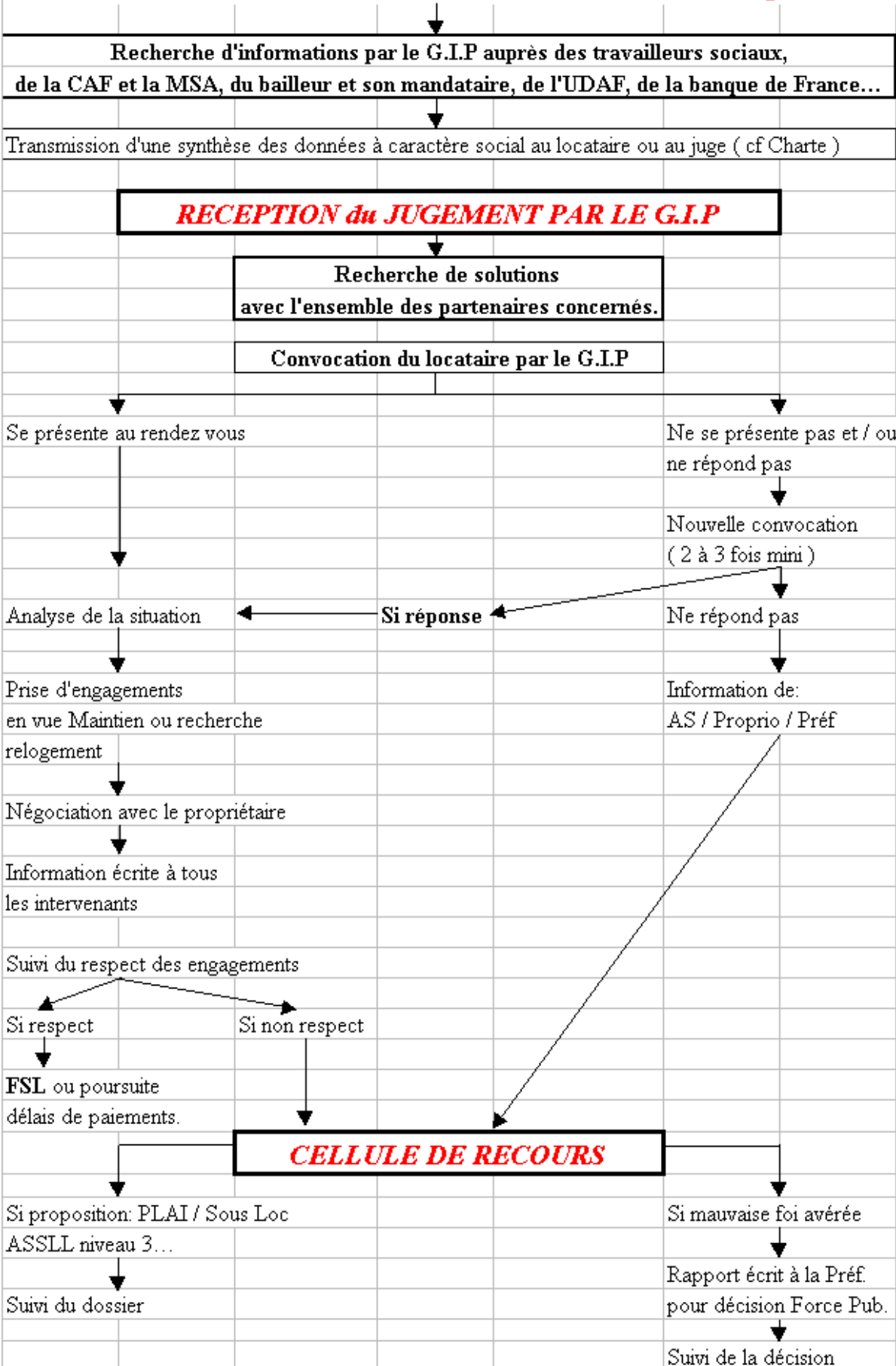
Si le locataire n'a pas libéré les lieux avant la date prévue, l'huissier de justice peut demander à la préfecture le concours de la force publique .

**Sous huitaine**, la préfecture informe le G.I.P 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 transmet à la Préfecture un bilan des actions menées **dans la semaine qui suit**.

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

**RECEPTION DE L'ASSIGNATION PAR LE G.I.P Solidarité Logement 16**



## **ARTICLE 6 : La cellule de recours**

Le Préfet de la Charente et le Président du Conseil Général de la Charente, qui président alternativement le G.I.P Solidarité logement 16, ou leurs représentants, sont également les Présidents de la cellule de recours.

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

- Une cellule permanente composée de la direction de la Solidarité, la DDE, la DDASS, la CAF, l'UDAF, les CCAS, les organismes HLM, les CHRS, les CLLJ, les FJT, 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...) .

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 ou de l'accédant défaillant .

**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 .

## **ARTICLE 7 :**

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

## **ARTICLE 8 :**

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

## **Article 9.**

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 ).

## **ARTICLE 10 :**

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

**ARTICLE 11 :**

La présente Charte fera l'objet d'une évaluation annuelle par les signataires avec le concours du G.I.P Solidarité Logement 16.

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 Solidarité Logement 16,**

**L'OPD HLM  
De la Charente**

**La SA d'HLM  
le foyer**

**L'OPAC  
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 juge compétent et lui demander des délais supplémentaires pour vous acquitter de votre retard.
  
- 4 ) Contactez le G.I.P Solidarité Logement 16 au :

**05.45.93.01.51**

## 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 Solidarité Logement 16 - 05.45.93.01.51 qui va tenter de trouver une solution permettant d'éviter cette expulsion.

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, intérêts, accessoires et frais de procédure 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 Solidarité Logement 16 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 d'anéantir 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 Solidarité Logement au :

**05.45.93.01.51**

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

