

**CHARTRE DEPARTEMENTALE DE PREVENTION
DES EXPULSIONS LOCATIVES
PARC PRIVE**

ENTRE

Le Département de SAONE-ET-LOIRE, représenté par son Président, M. Arnaud MONTEBOURG, habilité par délibération de l'Assemblée Départementale du 28 janvier 2011,

appelé le Conseil Général

L'Etat représenté par Monsieur François PHILIZOT, Préfet de Saône-et-Loire,

D'UNE PART,

ET

L'Association Départementale d'Information sur le Logement, représentée par Monsieur Thomas THEVENOUD, Président,

appelée ADIL,

La Caisse d'Allocations Familiales de SAONE-ET-LOIRE, représentée par Mme Françoise AUTRET, Directrice,

appelée CAF,

La Caisse Régionale de la Mutualité Sociale Agricole de Saône et Loire, représentée par M. Jean BOISSIERE, Directeur général,

appelée MSA,

Le Conseil Départemental d'Accès au Droit, représenté par son Président,

La Chambre Départementale des huissiers de justice, représenté par son Président,

La Chambre syndicale de la propriété immobilière, Union Nationale de la Propriété Immobilière de CHALON-SUR-SAONE, représentée par son Président,

appelée UNPI,

La Chambre syndicale de la propriété immobilière de MACON, représentée par sa Présidente,

appelée UNPI,

L'Union des Syndicats de l'Immobilier représentée par son Président,

La Fédération Nationale des Agents Immobiliers de SAONE ET LOIRE, représenté par son Président,

D'AUTRE PART,

Introduction :

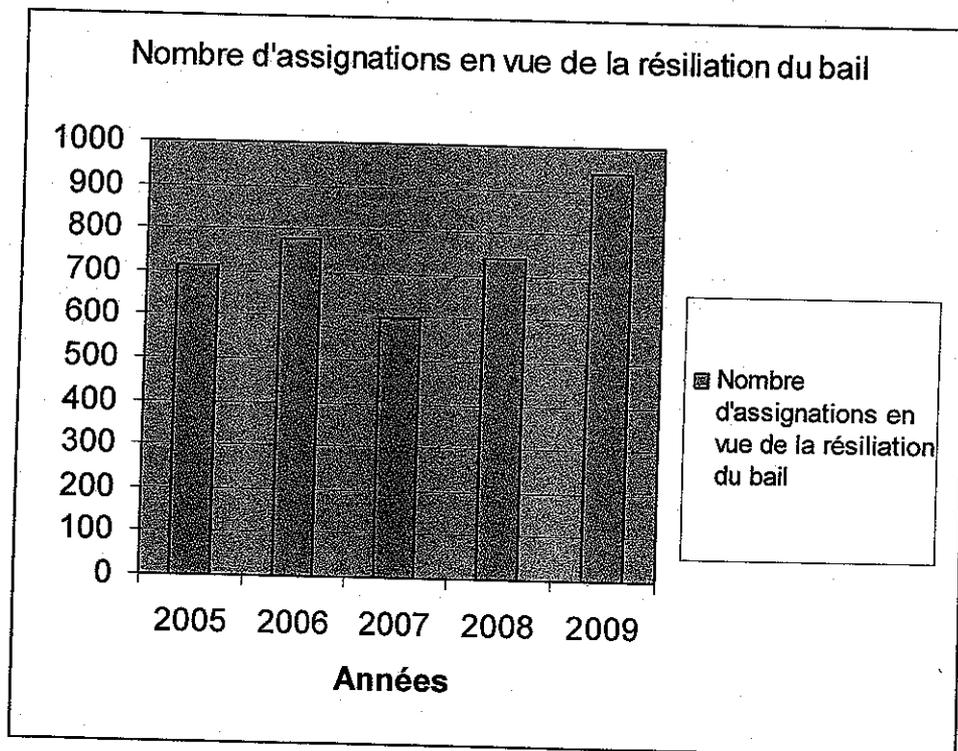
Depuis la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, notamment son article 121 qui prévoit l'élaboration dans chaque département d'une charte de prévention des expulsions conclue entre les partenaires concernés, plusieurs textes nouveaux ont modifié sensiblement le droit au logement des personnes défavorisées comme :

- la loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain,
- la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales transférant aux départements la gestion du fonds de solidarité pour le logement (FSL),
- la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale instituant la procédure de protocole d'accord entre bailleurs sociaux et locataires,
- la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement modifiant la loi du 31 mai 1990 et créant les Commissions spécialisées de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX),
- la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable,
- la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

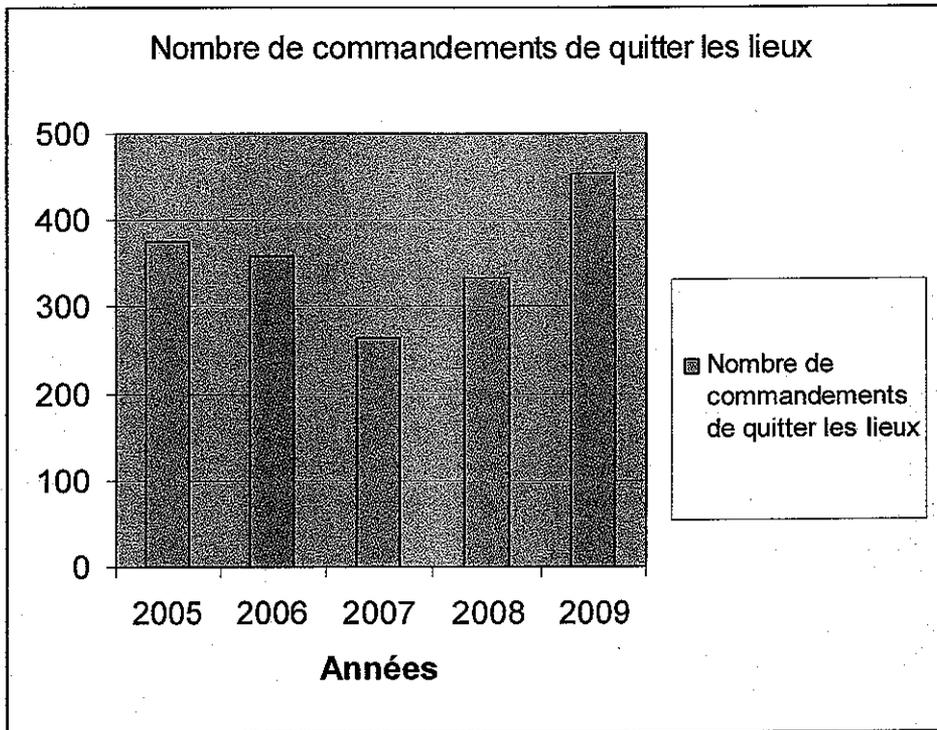
Perdre son logement est un facteur souvent déterminant d'exclusion et de rupture sociale. La recherche et la mise en œuvre de solutions, dans le respect des droits et obligations des locataires et des propriétaires, s'avèrent indispensables à chacun des stades de la procédure conduisant du constat de l'impayé de loyer à l'expulsion.

Etat des lieux

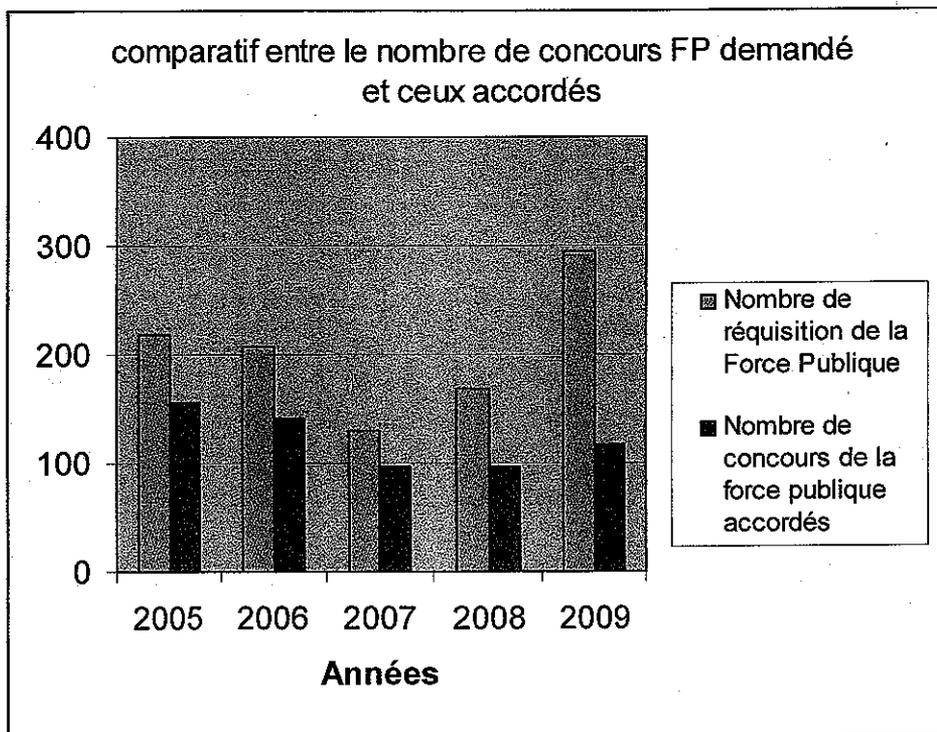
Les graphiques ci-dessous font apparaître l'évolution du nombre de dossiers aux différents stades de la procédure.



Le nombre d'assignations entre 2008 et 2009 a augmenté de 27%
En 2008 : 44,57 % émanent du parc privé, 55,43% du parc public
En 2009 : 30,69% émanent du parc privé, 69,31% du parc public



Le nombre de commandements de quitter les lieux a évolué entre 2008 et 2009 de 36%



Le nombre de réquisitions de la force publique a subi une évolution de 74% entre 2008 et 2009 alors que le nombre de concours de la Force Publique accordés n'a, sur la même période, évolué que de 20%.

Objectif de la charte :

Dans le respect des orientations définies par le comité responsable du PDALPD, l'objectif principal de la charte est de définir au niveau local une action coordonnée de l'ensemble des partenaires, et un programme d'actions pour améliorer la prévention des expulsions à tous les stades de la procédure.

La charte a pour objectif principal le maintien ou l'obtention d'un titre d'occupation pour la personne de bonne foi menacée d'expulsion, en contrepartie du paiement d'un loyer ou d'une indemnité d'occupation versée soit directement par le locataire, soit grâce à l'obtention d'une aide publique, soit grâce à l'intermédiaire d'une médiation associative.

Les actions à envisager dans un tel cadre concernent tous les risques d'expulsion liés à un impayé de loyer.

S'agissant des troubles de voisinage, il est prévu, dans un premier temps, la mise en place d'un observatoire départemental afin de pouvoir disposer d'une vision réelle de la situation et des problématiques spécifiques qui y sont liées.

Les missions et engagements de chaque partenaire visent donc à mettre en œuvre des actions coordonnées telles que voulues par la loi, afin de diminuer le nombre de jugements résiliant le bail et prononçant l'expulsion ou, si nécessaire, à favoriser le relogement et à accompagner le locataire de bonne foi jusqu'au refus du concours de la force publique et au-delà si nécessaire.

Ces actions doivent donc permettre la diminution du nombre de recours au concours de la force publique. Etant établi, par contre, que, pour les locataires de mauvaise foi, la procédure d'expulsion doit être poursuivie jusqu'à son terme, dans le respect des droits et prérogatives des locataires et des bailleurs.

Tous les partenaires concernés par des différents dispositifs et commissions s'engagent à apprécier la situation de l'occupant à chaque étape de la procédure et à l'informer dans une démarche de prévention.

Principe général :

La présente charte définit donc les actions que les partenaires s'engagent à mettre en œuvre pour prévenir l'expulsion des locataires de bonne foi.

L'ensemble des partenaires susceptibles de saisir la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) s'engage aussi à l'informer des suites données à ses avis et recommandations dans le cadre de son fonctionnement et ce, dans un délai de trois mois.

A - LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES FACE A L'IMPAYE DE LOYER

I – Prévention des impayés de loyers et de charges

I-1 – L'Etat

S'engage :

- en liaison avec le Département à mobiliser l'ensemble des acteurs pour la prévention des expulsions et notamment, à mettre en place la Commission spécialisée de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) avec les acteurs du PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées) au 1er janvier 2011.

I-2- Le Département

S'engage :

- en liaison avec l'Etat à mobiliser l'ensemble des acteurs pour la prévention des expulsions et notamment, à mettre en place la Commission spécialisée de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) avec les acteurs du PDALPD au 1er janvier 2011,

- à attirer l'attention des usagers sur leurs droits et obligations en tant que locataires,
- à informer les usagers des aides mobilisables (APL, AL, LOCAPASS, FSL...),
- à aider les usagers en fonction du degré d'autonomie à se saisir des dispositifs financiers et de soutien,
- à veiller à l'examen prioritaire, au titre du FSL, des demandes présentées en CUD, afin de favoriser le maintien dans le logement ou le relogement.

I-3 - La CAF et la MSA

La CAF et la MSA s'engagent :

- à traiter les dossiers de demande d'aide au logement dans les meilleurs délais.

La CAF s'engage :

- à mettre, à disposition des familles ayant des indus de RSA prélevés sur l'aide au logement, un accompagnement par les travailleurs sociaux de la CAF pour adapter les remboursements ou demander une remise partielle de la dette, afin de limiter les difficultés de paiement de loyer, sous réserve que ces familles ne soient pas suivies par le Conseil général.

La MSA s'engage :

- à conseiller ses allocataires ayant des indus à solliciter une demande de remise de dette afin de limiter les difficultés financières des ménages,
- à les aider dans leurs démarches dans ses agences de proximité.

I-4 – Les représentants des administrateurs de biens

S'engagent à sensibiliser leurs adhérents aux actions suivantes :

- informer les candidats locataires de la possibilité d'obtenir une estimation du montant de l'aide au logement par l'utilisation des sites : www.caf.fr ou www.msa-bourgogne.fr ou en les orientant vers l'ADIL pour obtenir cette information et en les incitant à le faire,

- informer les demandeurs de logement des dispositifs d'aide à l'accès au logement, tels que ceux offerts par Action Logement (LOCA PASS) ou le FSL et en les orientant vers les partenaires concernés (Action Logement, services sociaux du Département ou vers l'ADIL),

- informer les bailleurs du dispositif de la Garantie des Risques Locatifs,

- informer au moment de la signature du bail, le locataire sur ses droits et obligations, notamment sur les conséquences d'un impayé de loyer et de charges locatives (suspension de l'aide au logement, droit pour le bailleur de demander la résiliation du bail et l'expulsion),

- informer le locataire de la nécessité de prendre contact avec le bailleur, dès l'apparition de difficultés de paiement.

I-5 – Les représentants des bailleurs privés

S'engagent à sensibiliser leurs adhérents aux actions suivantes :

- informer les candidats locataires de la possibilité d'obtenir une estimation du montant de l'aide au logement par l'utilisation des sites : www.caf.fr ou www.msa-bourgogne.fr ou en les orientant vers l'ADIL pour obtenir cette information et en les incitant à le faire,

- informer les demandeurs de logement des dispositifs d'aide à l'accès au logement, tels que ceux offerts par Action Logement (LOCA PASS) ou le FSL et en les orientant vers les partenaires concernés (Action Logement, services sociaux du Département ou vers l'ADIL),

- s'informer sur le dispositif de la Garantie des Risques Locatifs,

- informer au moment de la signature du bail, le locataire sur ses droits et obligations, notamment sur les conséquences d'un impayé de loyer et de charges locatives (suspension de l'aide au logement, droit pour le bailleur de demander la résiliation du bail et l'expulsion),

- informer le locataire de la nécessité de prendre contact avec le bailleur, dès l'apparition de difficultés de paiement.

I-6- L'ADIL

S'engage dans le cadre de sa mission générale :

- à informer gratuitement tout ménage sur les droits et obligations liés à la signature d'un bail d'habitation, sur les aides au logement (AL - APL), sur les aides pouvant être sollicitées lors de l'entrée dans les lieux (Action Logement et FSL),

- à aider les demandeurs de logement à obtenir une estimation du montant de leur aide au logement,

- à aider les locataires à constituer leur dossier de demande d'aide au logement,

- à réaliser des formations dans son domaine d'intervention sur demande des partenaires.

II- Prévention de l'assignation (apparition de l'impayé de loyer ou de charges)

Avant propos :

Pour les personnes bénéficiaires d'une Aide au Logement (AL ou APL), « l'impayé » au regard de la législation relative à ces aides au logement, est déterminé comme suit :

- si le locataire perçoit directement l'Allocation Logement :

- l'impayé est constitué, pour les échéances mensuelles soit lorsque deux termes de loyer et charges sont totalement impayés, soit lorsque l'allocataire est débiteur à l'égard du bailleur ou du prêteur d'une somme au moins équivalente en montant (article R 831-21 du code de la sécurité sociale).

- si l'Allocation Logement est versée au bailleur :

- l'impayé est constitué, pour les échéances mensuelles soit lorsque trois termes consécutifs de loyers et charges déduction faite de l'allocation de logement sont totalement impayés, soit lorsque 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 (article R 831-21 du code de la sécurité sociale).

- si le locataire perçoit une Aide Personnalisée au Logement :

- l'impayé est constitué lorsque trois termes nets consécutifs sont impayés (loyer + charges - APL), ou lorsque l'impayé est égal à une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer ou des charges (article R 351-30 du Code de la Construction et de l'Habitation).

II-1 – L'Etat

S'engage,

- à mobiliser l'accord collectif départemental pour les ménages en relevant et à mobiliser le contingent préfectoral,
- à mobiliser les autres contingents (Action Logement) dans le cadre de la mise en œuvre du Droit Au Logement Opposable et pour les ménages relevant du PDALPD,
- à favoriser la coordination entre la CCAPEX, la Commission d'Orientation du PDALPD, la commission de médiation et la commission de surendettement,
- et dans le cadre des commissions de surendettement de Saône-et-Loire (Mâcon et Chalon-sur-Saône), à favoriser la coordination des dispositifs d'aides aux personnes en difficulté et privilégier dans la mesure du possible, sous réserve qu'il soit adapté aux besoins du débiteur, son maintien dans le logement principal, en intégrant les échéanciers adaptés établis contractuellement entre les bailleurs et les locataires validés par la CAF ou la MSA.

L'Etat peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

II-2– Le Département

S'engage,

- à permettre l'intervention d'un travailleur social pour rencontrer les ménages afin de transmettre au secrétariat de la CCAPEX les informations utiles pour une approche coordonnée des situations,
- à rencontrer les ménages qui se mobilisent ainsi que les ménages suivis pour les informer sur les conséquences de l'impayé et les orienter vers le bailleur pour négocier des délais de paiement ou un plan d'apurement afin d'éviter l'assignation,
- à prendre contact avec le bailleur en cas de besoin et en fonction du degré d'autonomie du ménage, après avoir recueilli son accord et en sa présence,
- à réorienter si nécessaire le ménage reçu vers l'ADIL (problème lié au logement, à la perception des aides au logement, à la détermination de la dette...),
- à accompagner dans les démarches les ménages suivis ou demandeurs en cas de besoin et en fonction du degré d'autonomie du ménage: travail sur la décence des logements et sur le logement adapté à la situation du ménage (taille et budget),
- à aider à la constitution d'une demande d'aide au maintien (remobilisation des aides de droit commun, d'Action Logement, du FSL) pour les ménages suivis ou demandeurs, en cas de besoin et en fonction du degré d'autonomie du ménage,
- à veiller à l'examen prioritaire au titre du FSL des demandes présentées en CUD pour favoriser le maintien dans le logement ou le relogement. Le règlement intérieur prévoit notamment que les personnes au stade de l'assignation sont considérées comme prioritaires pour l'attribution d'aides aux impayés de loyers. Les aides aux impayés de loyer seront possibles lorsqu'il y aura reprise du loyer courant en vue de la mobilisation ou remobilisation des droits APL. Il prévoit également qu'une priorité sera accordée aux ménages ayant reçu un commandement de payer ou une assignation pour bénéficier d'un accompagnement réalisé par les CESF.

Le Département peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

II-3- La CAF et la MSA

S'engagent :

- à traiter l'ensemble des signalements d'impayés dans les meilleurs délais,
- à informer l'allocataire sur la conséquence de l'impayé, et dans le même délai le bailleur de la nécessité d'élaborer un plan d'apurement pour préserver les droits à une aide au logement,
- à maintenir l'APL ou l'AL pendant six mois pour permettre la reprise des paiements du loyer résiduel et des charges par le locataire avec le cas échéant la mise en place d'un plan d'apurement établi entre le locataire et le bailleur adapté au budget du ménage validé par l'organisme payeur,
- à maintenir l'APL ou l'AL pendant 12 mois au plus en cas de demande au FSL,
- à maintenir l'APL dans les cas de recevabilité de dossier surendettement.

Les organismes payeurs peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

La CAF s'engage :

- à contacter les familles ayant au moins un enfant à charge, non suivis par les services sociaux du Département, pour lesquelles un impayé de loyer a été signalé par leur bailleur ou par eux-mêmes. Ce contact doit permettre de réaliser un diagnostic de la situation financière et sociale de la personne, d'informer sur les conséquences de l'impayé de loyer, sur les démarches pouvant être entreprises, sur les dispositifs d'aide existants, d'accompagner la personne dans les démarches entreprises (aide à l'établissement d'un plan d'apurement de la dette ...) en cas de besoin et en fonction du degré d'autonomie de la famille.

La MSA s'engage :

- dans le cadre de son guichet unique, à apporter un conseil en protection sociale à toute famille la sollicitant en proposant des rendez vous personnalisés dans ses agences de proximité afin de s'assurer que l'intégralité des droits de la famille est étudiée,
- à mettre ses agences de proximité en relation avec les partenaires de la présente charte.

II-4- Les représentants des administrateurs de biens

S'engagent à sensibiliser leurs adhérents aux actions suivantes :

- instituer dès le premier impayé de loyer, un système de relance amiable auprès du locataire débiteur, assorti d'une proposition de prise de contact avec un représentant du bailleur,
- informer le locataire sur ses possibilités d'aides (aide au logement, FSL....) et sur les risques encourus en cas de non paiement des loyers et du non respect de ses engagements,
- le cas échéant, mettre en œuvre la Garantie des Risques Locatifs (Action Logement) ou le cautionnement du FSL,
- signaler à la CAF ou à la MSA, l'impayé de loyer, tel que défini dans l'avant propos, dans les trois mois de sa constitution, afin d'éviter qu'un signalement tardif dans le cadre de la mise en œuvre du tiers payant ne débouche sur une demande de remboursement du trop-perçu par l'organisme payeur auprès du bailleur, sans possibilité pour le bailleur de se retourner contre son locataire, conformément aux textes,
- proposer dans le cadre de l'impayé un plan échelonné adapté aux capacités financières du locataire, le cas échéant à le transmettre à la CAF ou la MSA,

- si la commission de surendettement a été saisie, l'informer du plan signé avec le locataire et en tout état de cause, à mettre en place le plan de surendettement et le cas échéant à le transmettre à la CAF ou la MSA,

- ne pas assigner le locataire tant qu'un plan d'apurement de la dette est respecté,

- désigner un représentant pour assister à la CCAPEX.

Les administrateurs de biens peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

II - 5- Les représentants des bailleurs privés

S'engagent à sensibiliser leurs adhérents aux actions suivantes :

- instituer dès le premier impayé de loyer, un système de relance amiable auprès du locataire débiteur, assorti d'une proposition de prise de contact avec un représentant du bailleur,

- informer le locataire sur ses possibilités d'aides (aide au logement, FSL,....) et sur les risques encourus en cas de non paiement des loyers et du non respect de ses engagements,

- le cas échéant, mettre en œuvre la Garantie des Risques Locatifs (Action Logement) ou le cautionnement du FSL,

- signaler à la CAF ou à la MSA, l'impayé de loyer, tel que défini dans l'avant propos, dans les trois mois de sa constitution, afin d'éviter qu'un signalement tardif dans le cadre de la mise en œuvre du tiers payant ne débouche sur une demande de remboursement du trop-perçu par l'organisme payeur auprès du bailleur, sans possibilité pour le bailleur de se retourner contre son locataire, conformément aux textes,

- proposer dans le cadre de l'impayé un plan échelonné adapté aux capacités financières du locataire, le cas échéant à le transmettre à la CAF ou la MSA. Si la commission de surendettement a été saisie : à l'informer du plan signé avec le locataire et en tout état de cause, à mettre en place le plan de surendettement et le cas échéant à le transmettre à la CAF ou la MSA,

- ne pas assigner le locataire tant qu'un plan d'apurement de la dette est respecté,

- désigner un représentant pour assister à la CCAPEX,

Les bailleurs privés peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

II-6 - L'ADIL

S'engage:

- à recevoir les ménages qui le demandent pour les informer sur les conséquences de l'impayé,

- à les orienter vers le bailleur pour négocier des délais de paiement ou un plan d'apurement afin d'éviter l'assignation et, si nécessaire, à prendre contact avec ce dernier, avec l'accord du ménage et en présence de celui-ci,

- en cas de besoin, à réorienter le ménage reçu vers les services sociaux habilités,

- à réaliser des formations dans son domaine d'intervention sur demande des partenaires.

L'ADIL peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

II-7 – La Chambre départementale des huissiers de justice de Saône et Loire

S'engage :

- à sensibiliser ses adhérents :
- à mettre en œuvre tous les moyens afin de remettre le commandement de payer au locataire en mains propres,
- à informer le locataire sur les conséquences de l'impayé et à l'orienter vers l'ADIL,
- et ce, afin de faire désigner un représentant pour assister à la CCAPEX.

II - 8– Le CDAD

S'engage :

- à orienter les personnes en situation d'impayé de loyer et/ou de charges vers l'ADIL.

III– Prévention de la résiliation du bail (au moment de l'assignation)

III-1 – L'Etat

S'engage :

- à favoriser la coordination entre la CCAPEX, la Commission d'Orientation du PDALPD, le comité indécence (PIG), la commission de médiation et la commission de surendettement,
- à recevoir notification des assignations, telles que prévue à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée,
- à informer les bailleurs de la possibilité de faire part au juge, par l'intermédiaire du représentant de l'Etat dans le département, dans le cadre de l'enquête sociale et financière prévue à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, d'observations écrites
- à saisir les services sociaux habilités aux fins de réalisation de l'enquête sociale et à informer la personne assignée de cette saisine,
- à interroger la CAF ou la MSA sur la situation de toute personne assignée,
- à transmettre au juge, dès réception, l'enquête sociale et les informations transmises par la CAF ou la MSA,
- à transmettre au juge, dès réception, les informations transmises par le bailleur concernant des décisions de la commission de surendettement,
- à transmettre à l'ADIL copie des assignations afin que cette dernière contacte les intéressés dans le but de les informer sur leurs droits et obligations et de les préparer à l'audience,

et, dans le cadre de la commission de surendettement de Saône-et-Loire :

- à intégrer, dans la mesure du possible, les échéanciers établis ou validés par le juge d'instance et suspendant légalement la procédure d'expulsion,
- à informer les personnes bénéficiant de la procédure que le plan de redressement établi peut être transmis au juge chargé de statuer lors de l'audience en résiliation de bail.

L'Etat peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

III- 2 - Le Département

S'engage :

- à permettre l'intervention d'un travailleur social auprès des ménages non encore suivis et à missionner un travailleur social auprès des ménages suivis pour les rencontrer en vue de la réalisation de l'enquête sociale,

- à rencontrer les ménages qui se mobilisent ainsi que les ménages suivis pour les informer sur les conséquences de l'assignation et à les orienter vers le bailleur pour négocier des délais de paiement ou un plan d'apurement,

- à prendre contact avec le bailleur en cas de besoin et en fonction du degré d'autonomie du ménage après avoir recueilli son accord et en sa présence,

- à réorienter si nécessaire le ménage reçu vers l'ADIL (problème lié au logement, à la perception des aides au logement, à la détermination de la dette...),

- à accompagner dans les démarches les ménages suivis ou demandeurs en cas de besoin et en fonction du degré d'autonomie du ménage : travail sur la décence des logements et sur le logement adapté à la situation du ménage (taille et coût du logement),

- à aider à la constitution d'une demande d'aide au maintien, de remobilisation des aides de droit commun, d'Action Logement, du FSL... pour les ménages suivis ou demandeurs en cas de besoin et en fonction du degré d'autonomie,

- à veiller à examiner prioritairement au titre du FSL les demandes présentées en CUD pour favoriser le maintien dans le logement ou le relogement. Le règlement intérieur prévoit notamment que les personnes au stade de l'assignation sont considérées comme prioritaires pour l'attribution d'aides aux impayés de loyers. Les aides aux impayés de loyer seront possibles lorsqu'il y aura reprise du loyer courant en vue de la mobilisation ou remobilisation des droits APL. Il prévoit également qu'une priorité sera accordée aux ménages ayant reçu une assignation pour bénéficier d'un accompagnement réalisé par les CESF.

Le Département peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

III-3 – La CAF et la MSA

S'engagent :

- à la demande de l'Etat, afin de compléter l'enquête sociale et financière prévue à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, à lui transmettre les informations concernant toute personne allocataire assignée,

- à s'assurer auprès des bailleurs du respect du plan d'apurement tous les 12 mois,

- à maintenir l'APL dans les cas de recevabilité du dossier de surendettement.

Elles peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

La CAF s'engage pour les familles ayant répondu à l'offre de service citée dans le II-3 à poursuivre l'accompagnement engagé.

Cet accompagnement doit permettre :

- d'informer la famille des dispositifs d'aides existants et de l'accompagner dans les démarches entreprises (établissement d'un plan d'apurement de la dette, mobilisation d'une aide financière, recherche d'un nouveau logement ...),

- d'informer la famille de la nécessité de se rendre à l'audience, et si besoin de l'inviter à rencontrer un conseiller juriste de l'ADIL,

- en cas de besoin de constituer une demande de logement adapté dans le cadre de la commission mensuelle du Plan Départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD),

- à la demande de l'Etat, à lui transmettre, avec l'accord de ces familles, les éléments de situation correspondant à l'enquête sociale.

La MSA s'engage :

- dans le cadre de son guichet unique, à apporter un conseil en protection sociale à toute famille la sollicitant en proposant des rendez vous personnalisés dans ses agences de proximité afin de s'assurer que l'intégralité des droits de la famille est étudiée.

Ce rendez vous doit également permettre :

- d'informer la famille sur les dispositifs d'aides existants et de l'adresser aux services sociaux compétents afin qu'ils l'accompagnent dans les démarches (établissement d'un plan d'apurement de la dette, mobilisation d'une aide financière, recherche d'un nouveau logement ...),

- d'informer la famille de la nécessité de se rendre à l'audience, et si besoin de l'inviter à rencontrer un conseiller juriste de l'ADIL.

III-4 – Les représentants des administrateurs de biens

S'engagent à sensibiliser leurs adhérents aux actions suivantes :

- transmettre à l'Etat, le cas échéant dans le cadre des demandes de résiliation de baux, une copie des décisions de la commission de surendettement,

- si un dossier de surendettement est déposé à la commission de surendettement de la Banque de France, fournir à cette dernière toutes informations concernant la dette et son apurement (notamment, les délais établis par le juge),

- après la notification de l'assignation au représentant de l'Etat dans le département, à sa demande et conformément à l'article 24 de la loi modifiée du 6 juillet 1989, permettre aux bailleurs de présenter ses observations écrites qui seront transmises au juge par le représentant de l'Etat dans le département,

- désigner un représentant pour assister à la CCAPEX.

Les administrateurs de biens peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

III - 5– Les représentants des bailleurs privés

S'engagent à sensibiliser leurs adhérents aux actions suivantes :

- transmettre à l'Etat, le cas échéant dans le cadre des demandes de résiliation de baux, une copie des décisions de la commission de surendettement,

- si un dossier de surendettement est déposé à la commission de surendettement de la Banque de France, fournir à cette dernière toutes informations concernant la dette et son apurement (notamment, les délais établis par le juge),

- après la notification de l'assignation au représentant de l'Etat dans le département, à sa demande et conformément à l'article 24 de la loi modifiée du 6 juillet 1989, permettre aux bailleurs de présenter ses observations écrites qui seront transmises au juge par le représentant de l'Etat dans le département,

- désigner un représentant pour assister à la CCAPEX.

Les bailleurs privés peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

III-6 – L'ADIL

S'engage :

- après la transmission de la copie des assignations par le préfet, à se mettre à disposition des ménages assignés dans le but de les informer sur leurs droits et obligations, de préparer l'audience et de recueillir des éléments sur leur situations familiale, professionnelle et financière afin de les transmettre avec leurs accords au représentant de l'état dans le département,

- le cas échéant, à réorienter le ménage reçu vers les services sociaux habilités.

L'ADIL peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

III-7 – La Chambre départementale des huissiers de justice de Saône et Loire

S'engage à sensibiliser ses adhérents :

- à mettre en œuvre tous les moyens afin de remettre l'assignation au locataire en mains propres,

- à informer le locataire, des conséquences de l'assignation et à l'orienter vers les partenaires de la charte et à lui préciser l'intérêt de sa présence à l'audience,

- afin de compléter l'action prévue par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, à transmettre au représentant de l'Etat dans le département au moins deux mois avant l'audience, toute demande d'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail,

- et ce, afin de faire désigner un représentant pour assister à la CCAPEX.

III -8 – Le CDAD

S'engage :

- à orienter les personnes en situation d'impayé de loyer et/ou de charges et les personnes en procédure d'expulsion vers l'ADIL.

III-10– La CCAPEX

S'engage :

- à transmettre, le cas échéant au juge, ses avis et/ou recommandations.

IV– Prévention de l'expulsion (du jugement de résiliation à l'octroi du concours)

IV-1 – L'Etat

S'engage :

- à favoriser la coordination entre la CCAPEX, la Commission d'Orientation du PDALPD, le comité indécence PIG (Programme d'Intérêt Général), la commission de médiation et la commission de surendettement,

- à mobiliser les dispositifs relatifs à l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) qui sont mis en œuvre par les opérateurs de l'hébergement et de l'insertion,

- à recevoir des Tribunaux d'Instance copie des jugements statuant sur une demande de résiliation de bail et d'expulsion et à présenter à la CCAPEX les situations les plus difficiles qui lui auront été signalées et nécessitant une coordination importante,

- à recevoir copie des significations des commandements de quitter les lieux et à présenter à la CCAPEX les situations les plus difficiles qui lui auront été signalées et nécessitant une coordination importante,
- à recevoir les réquisitions de la force publique et à présenter à la CCAPEX les situations les plus difficiles qui lui auront été signalées et nécessitant une coordination importante,
- à recevoir des Tribunaux d'Instance et de Grande Instance copie du jugement ou de l'ordonnance accordant des délais pour quitter les lieux comme le permet l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 et le cas échéant en informer la CCAPEX,
- à écrire à toute personne ayant reçu un commandement de quitter les lieux ou une demande de concours de la force publique aux fins de :
 - lui rappeler le déroulement de la procédure,
 - l'inviter vivement à rencontrer les services sociaux habilités ou l'ADIL,
 - l'inviter à saisir la Commission de Médiation en lui rappelant la nécessité d'avoir déposé des demandes de logement auprès des bailleurs sociaux (pour prouver l'existence de démarches préalables) ou de structures d'hébergement (dans le cas d'un recours « hébergement »),
- à informer les services sociaux habilités et l'ADIL de la liste des personnes ayant reçu un commandement de quitter les lieux et de signaler les ménages avec des enfants,
- à saisir les services sociaux du Département et l'ADIL des personnes pour lesquelles il a reçu une demande de concours de la force publique et de signaler les ménages avec enfants, afin qu'un rapport sur la situation des familles soit établi (composition familiale, ressources, solutions de relogement, démarches entreprises),
- à la demande de la CCAPEX, à saisir les services sociaux habilités aux fins d'actualisation ou de réalisation de l'enquête sociale et à informer la personne de cette saisine,
- à recevoir des huissiers de justice l'information que les occupants ont quitté le logement en cours de procédure et, le cas échéant, d'en informer la CCAPEX,
- à accorder ou non le concours de la force publique en s'appuyant, le cas échéant, sur l'expertise de la CCAPEX,
- à recevoir les demandes de recours gracieux,
- à régler l'indemnisation relative aux loyers dus aux bailleurs par les locataires en cas de refus du concours de la force publique, au titre du recours gracieux.

L'Etat peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

IV-2 - Le Département

S'engage :

- à missionner un travailleur social, notamment dans le cadre de la mission de prévention et de protection de l'enfance, auprès des ménages avec enfant(s) ou les ménages déjà suivis, pour les accompagner dans leur projet et dans les démarches liées à la nécessité du relogement ou d'hébergement au moment du commandement de quitter les lieux avec le concours de la force publique,
- à missionner un travailleur social pour rechercher une solution coordonnée avec le bailleur social, lorsque le logement doit être adapté, et ce pour les personnes relevant du logement autonome,
- à rencontrer les ménages qui se mobilisent ainsi que les ménages suivis pour les informer sur les conséquences du commandement de quitter les lieux et de la demande de concours de la force publique,

- à informer le ménage sur la nécessité de déposer des demandes de logement ou d'hébergement, le cas échéant faire une demande de réservation auprès d'Action Logement,

- à informer le ménage sur la possibilité de saisir la commission de médiation ou la commission d'orientation du PDAPLD,

- à transmettre dans un délai de 2 mois maximum, le rapport sur la situation des ménages demandé par l'Etat,

- à informer l'ADIL des ménages sans enfants ou non suivis,

- à veiller à l'examen prioritaire, au titre du FSL, des demandes présentées en CUD pour favoriser le logement ou le relogement. Les ménages ayant fait l'objet d'une résiliation de bail par décision de justice sont également considérés comme prioritaires pour bénéficier d'un accompagnement social réalisé par les éducateurs. Le règlement intérieur prévoit que les ménages expulsés ou que, lorsque le concours de la force publique est demandé, soient considérés comme prioritaires pour bénéficier d'un accompagnement ALA.

Le Département peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

IV-3 – La CAF et la MSA

S'engagent :

- à interroger, tous les douze mois le bailleur, sur le respect du plan d'apurement de la dette de loyer et/ou de charges,

- à suspendre l'APL ou l'AL si le plan d'apurement n'est pas respecté,

- à orienter le ménage vers un travailleur social du Département si une enquête sociale est en cours,

- à maintenir l'APL dans les cas de recevabilité du dossier de surendettement quand le ménage est titulaire d'un titre d'occupation.

Les caisses peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

IV-4– Les représentants des administrateurs de biens

S'engagent à sensibiliser leurs adhérents aux actions suivantes :

- au moment de la signification du jugement, contacter le locataire ou l'occupant afin de faire une lecture commune du jugement et d'en déterminer les modalités pratiques d'application (ex : auprès de qui les paiements doivent être effectués),

- à tous stades de la procédure envoyer des avis d'échéances au locataire ou à l'occupant faisant apparaître la somme totale demandée et son détail par poste (loyer ou indemnités d'occupation, délai du juge ou délai de la commission de surendettement ou délais négociés avec le bailleur, frais d'huissier, dette, diverses charges....),

- pour les locataires ou occupants bénéficiant d'une aide au logement (dont le paiement est suspendu ou non) afin de permettre le rétablissement ou le maintien de l'aide au logement, transmettre à la CAF ou la MSA, le jugement s'il accorde des délais de paiement, les plans établis par le biais de la commission de surendettement ou les plans directement négociés avec les bailleurs,

- informer la CAF ou la MSA des défaillances de l'occupant dans le respect des plans d'apurement de la dette (délais de paiement du juge, les plans établis par le biais de la commission de surendettement ou les plans directement négociés avec les bailleurs),

- informer le préfet (pour information à la CCAPEX) de la date de mise en œuvre de l'expulsion quand le concours a été accordé.

Les administrateurs de bien peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

II - 5- Les représentants des bailleurs privés

S'engagent à sensibiliser leurs adhérents aux actions suivantes :

- au moment de la signification du jugement, contacter le locataire ou l'occupant afin de faire une lecture commune du jugement et d'en déterminer les modalités pratiques d'application (ex : auprès de qui les paiements doivent être effectués),

- à tous stades de la procédure, envoyer des avis d'échéances au locataire ou à l'occupant faisant apparaître la somme totale demandée et son détail par poste (loyer ou indemnités d'occupation, délai du juge ou délai de la commission de surendettement ou délais négociés avec le bailleur, frais d'huissier, dette, diverses charges....),

- pour les locataires ou occupants bénéficiant d'une aide au logement (dont le paiement est suspendu ou non) afin de permettre le rétablissement ou le maintien de l'aide au logement, transmettre à la CAF ou la MSA le jugement s'il accorde des délais de paiement, les plans établis par le biais de la commission de surendettement ou les plans directement négociés avec les bailleurs,

- informer la CAF ou la MSA des défaillances de l'occupant dans le respect des plans d'apurement de la dette (délais de paiement du juge, les plans établis par le biais de la commission de surendettement ou les plans directement négociés avec les bailleurs),

- informer le préfet (pour information à la CCAPEX) de la date de mise en œuvre de l'expulsion quand le concours a été accordé.

Les bailleurs privés peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

IV-6 - L'ADIL

S'engage :

- pour faire suite à l'information de l'Etat relative à la signification d'un commandement de quitter les lieux ou à une demande de concours de la force publique, sur information des services sociaux concernant la situation familiale, à se mettre à disposition des ménages sans enfant ou dont la situation familiale n'est pas connue, ou encore des ménages non suivis par les services sociaux habilités,

- concernant les ménages signalés au stade de la demande de concours de la force publique, à essayer de les mobiliser,

- dans un premier temps à chercher une solution coordonnée avec le bailleur : mise en place d'un d'apurement permettant le paiement de l'aide au logement,

- si le maintien dans les lieux n'est pas possible :

- à informer la famille de la nécessité de se reloger en déposant des demandes de logement dans le parc social et/ou d'hébergement, en recherchant des solutions de logement dans le parc privé et le cas échéant, en faisant une demande de réservation auprès d'Action Logement,

- à informer la famille de la possibilité de saisir la commission de Médiation ou la commission d'orientation du PDALPD,

- si nécessaire, à réorienter le ménage vers les services sociaux habilités,

- à prendre contact avec les services sociaux habilités lorsque le ménage a un ou plusieurs enfants à charge et tenter d'organiser une rencontre avec ces derniers,

- au stade de la demande de concours de la force publique et suite à la demande de l'Etat, à transmettre dès que possible et ce dans un délai maximum de 2 mois, le rapport sur la situation des familles à la CCAPEX.

L'ADIL peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

IV-7 - La Chambre départementale des huissiers de justice de Saône et Loire

S'engage :

- à sensibiliser ses adhérents :

- à mettre en œuvre tous les moyens afin de remettre le commandement de quitter les lieux à l'occupant en main propre,

- à mettre en œuvre tous les moyens afin de rencontrer l'occupant lors de la tentative d'expulsion,

- et, à cette occasion, à informer le locataire, sur les conséquences du commandement de quitter les lieux et la tentative d'expulsion et à l'orienter vers l'ADIL,

- à informer l'Etat des occupants ayant quitté leur logement en cours de procédure ou ayant été expulsés par leurs soins,

- et ce, afin de faire désigner un représentant pour assister à la CCAPEX.

IV-8- Le CDAD

S'engage :

- à orienter les personnes en situation d'impayé de loyer et/ou de charges et les personnes en procédure d'expulsion vers l'ADIL.

B- LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES FACE AUX TROUBLES DE VOISINAGE

Les partenaires de la charte s'engagent à mettre en place un observatoire départemental relatifs aux troubles de voisinage.

L'objectif de celui-ci est de pouvoir disposer d'une vision réelle de la situation et des problématiques spécifiques qui y sont liées.

Il sera alimenté :

- par les bailleurs,

- par la chambre départementale des huissiers de justice de Saône-et-Loire, dans la mesure du possible.

La CCAPEX départementale portera cet observatoire.

V - Suivi, durée et révision de la charte

Le suivi et l'évaluation de la charte seront présentés par les partenaires aux moyens d'éléments fournis et le bilan sera présenté au comité responsable du PDALPD.

La présente charte entrera en vigueur dès sa signature pour une durée de 5 ans et sera reconduite automatiquement pour une période d'un an, à chaque date anniversaire.

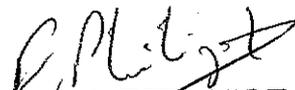
La charte pourra toutefois être révisée à l'initiative d'un partenaire ou dénoncée par l'un d'eux moyennant un préavis de six mois avant chaque date anniversaire.

En 11 exemplaires originaux.

Fait à MACON

Le

Le Préfet de SAONE-ET-LOIRE,


François PHILIZOT

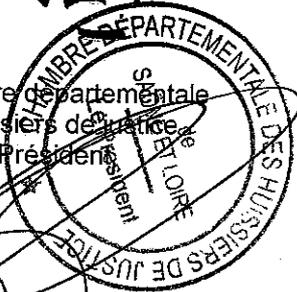
La Caisse d'Allocations Familiales,
La Directrice,



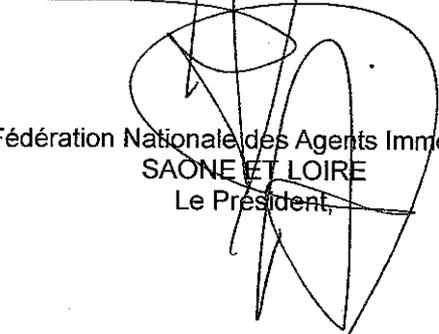
L'Association Départementale d'Information
sur le Logement,
Le Président,



La Chambre Départementale
des huissiers de Justice,
Le Président,



L'Union des Syndicats de l'Immobilier
Le Président,



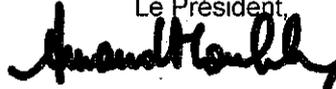
La Fédération Nationale des Agents Immobiliers de
SAONE ET LOIRE
Le Président,

L'ordonnateur soussigné, certifie
que le présent acte est exécutoire à
compter du

20 000 2011

P/o Signature du Président du
Conseil général, de l'Insertion
et du Logement Social,

Le Conseil général de SAONE-ET-LOIRE,
Le Président,


Arnaud MONTEBOURG
Député de Saône-et-Loire

La Caisse Régionale de la Mutualité Sociale
Agricole,
Le Directeur général,



Le Conseil Départemental d'Accès au Droit
La Présidente,



La Chambre Syndicale de la propriété Immobilière
de CHALON SUR SAONE,
Le Président,



La Chambre Syndicale de la propriété Immobilière
de MACON,
La Présidente,



DATE DE NOTIFICATION : 20 000 2011
Cadre réservé à l'Administration

**CHARTRE DEPARTEMENTALE DE PREVENTION
DES EXPULSIONS LOCATIVES
PARC SOCIAL**

ENTRE

Le Département de SAONE-ET-LOIRE, représenté par son Président, M. Arnaud MONTEBOURG, habilité par délibération de l'Assemblée Départementale du 28 janvier 2011,

appelé le Conseil général

L'Etat représenté par Monsieur François PHILIZOT, Préfet de Saône-et-Loire,

D'UNE PART,

ET

L'Association Départementale d'Information sur le Logement, association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, représentée par son Président, Monsieur Thomas THEVENOUD, habilité à cet effet,

appelée ADIL,

La Caisse d'Allocations Familiales de SAONE-ET-LOIRE, représentée par Mme Françoise AUTRET, Directrice,

appelée CAF,

La Caisse Régionale de la Mutualité Sociale Agricole de Saône et Loire, représentée par M. Jean BOISSIERE, Directeur général,

appelée MSA,

L'Office Public d'Habitat de Saône et Loire, représenté par M. THEVENOUD, Président,

appelée l'OPAC Saône-et-Loire,

L'Office Public d'Habitat MACON HABITAT, représenté par son Directeur général, M. Patrice HUGOT, habilité à cet effet,

appelée l'OPAC MACON HABITAT,

LOGVIE, représentée par son Président, M. Lionel HUMBERT, habilité à cet effet,

appelée LOGIVIE,

La SEMCODA, représentée par M. Gérard LEVY, Directeur,

appelée la SEMCODA,

VILLEO, représentée par M. Marc TAVERNIER, Président,

appelée VILLEO,

L'OPAC DE L'AIN, représentée par M. Yves CLAYETTE, Président,

appelée l'OPAC DE L'AIN,

HABITAT BVS, représentée par M. Alain ROCACHER, Directeur général,

appelée HABITAT BVS,

DYNACITE, représentée par M. Jean Paul RODET, Président,

appelée DYNACITE,

IMMOBILIERE RHONE-ALPES SA HLM, représentée par M. Bruno ROUSSEAU, Directeur général,

appelée IMMOBILIERE RHONE-ALPES SA HLM,

La SAIEM AUTUN, représentée par M. Rémy REBEYROTTE, Président,

appelée SAIEM AUTUN,

La SCIC HABITAT BOURGOGNE, représentée par M. Pascal JACQUIN, Directeur général,

appelée SIC HABITAT BOURGOGNE,

ICF SUD EST MEDITERRANEE, représentée par M. Patrick AMICO, Directeur,

appelée ICF SUD EST MEDITERRANEE

Le Conseil Départemental d'Accès au Droit, représenté par son Président,

La Chambre Départementale des huissiers de justice, représenté par son Président,

Introduction :

Depuis la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, notamment son article 121 qui prévoit l'élaboration dans chaque département d'une charte de prévention des expulsions conclue entre les partenaires concernés, plusieurs textes nouveaux ont modifié sensiblement le droit au logement des personnes défavorisées comme :

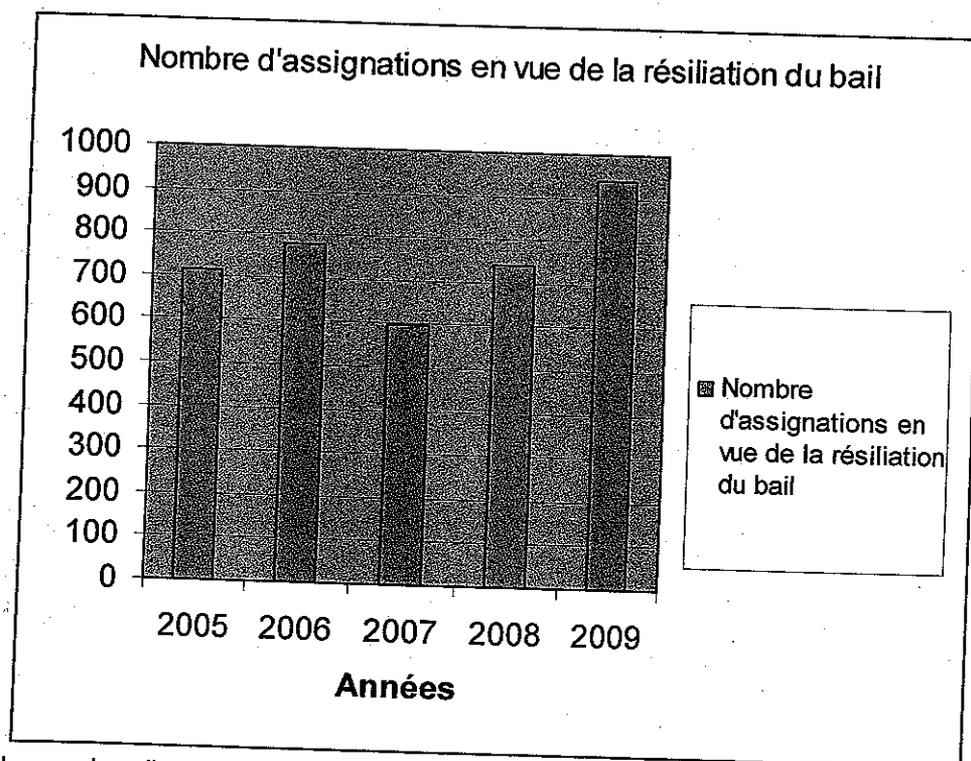
- la loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain,
- la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales transférant aux départements la gestion du fonds de solidarité pour le logement (FSL),
- la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale instituant la procédure de protocole d'accord entre bailleurs sociaux et locataires,

- la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement modifiant la loi du 31 mai 1990 et créant les Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX),
- la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable,
- la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

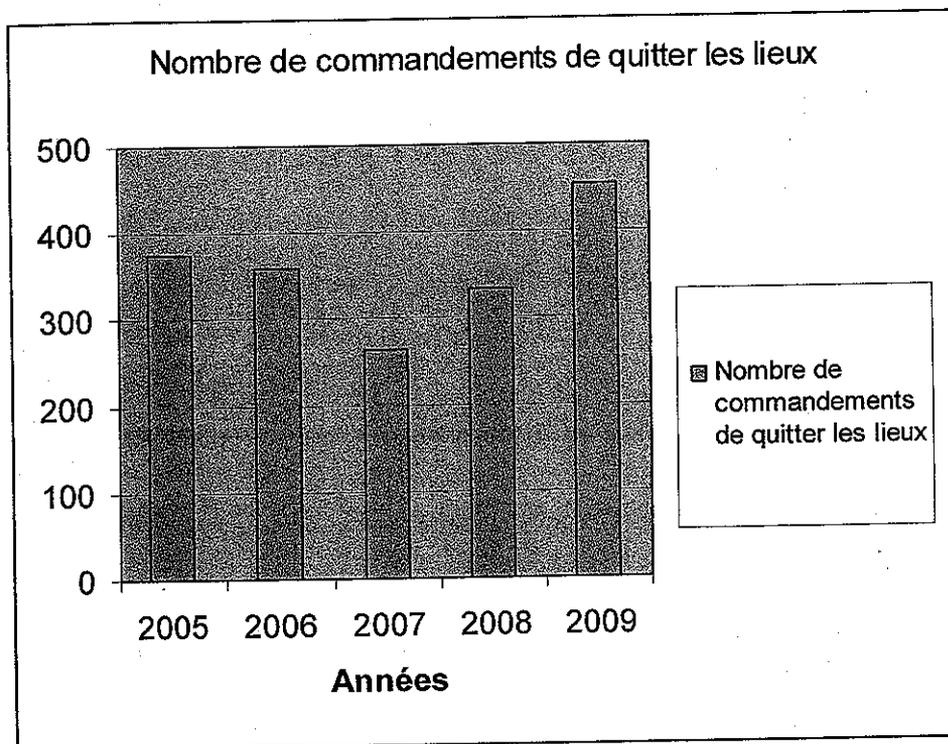
Perdre son logement est un facteur souvent déterminant d'exclusion et de rupture sociale. La recherche et la mise en œuvre de solutions, dans le respect des droits et obligations des locataires et des propriétaires, s'avèrent indispensables à chacun des stades de la procédure conduisant du constat de l'impayé de loyer à l'expulsion.

Etat des lieux

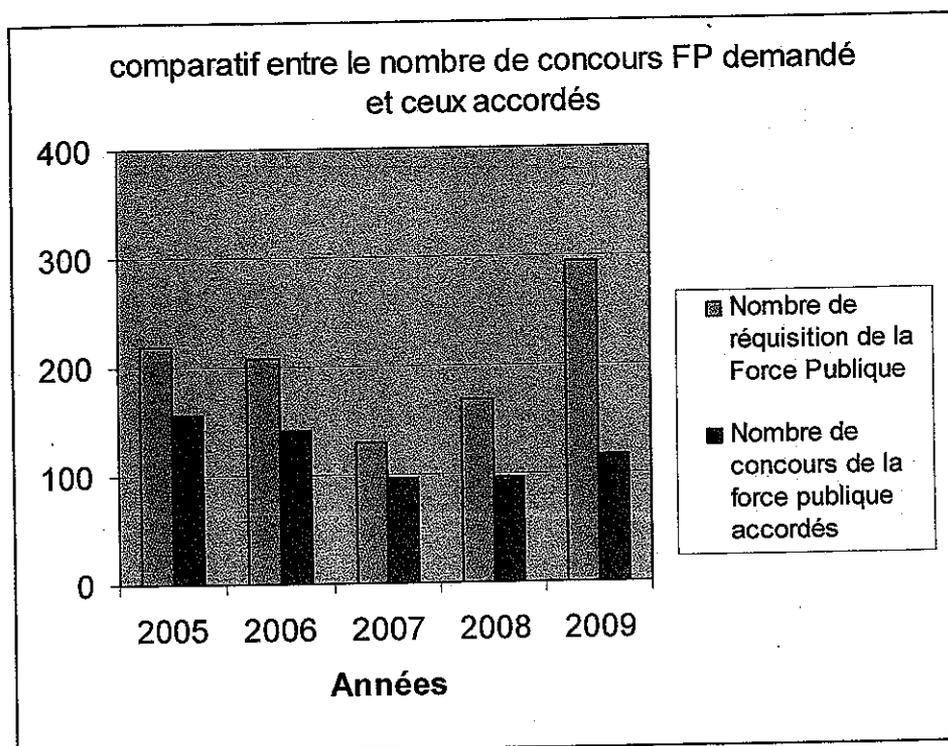
Les graphiques ci-dessous font apparaître l'évolution du nombre de dossiers aux différents stades de la procédure.



Le nombre d'assignations entre 2008 et 2009 a augmenté de 27%.
 En 2008 : 44,57 % émanent du parc privé, 55,43% du parc public.
 En 2009 : 30,69% émanent du parc privé, 69,31% du parc public.



Le nombre de commandements de quitter les lieux a évolué entre 2008 et 2009 de 36%.



Le nombre de réquisitions de la force publique a subi une évolution de 74% entre 2008 et 2009, alors que le nombre de concours de la Force Publique accordés n'a, sur la même période, évolué que de 20%.

Objectif de la charte :

Dans le respect des orientations définies par le comité responsable du PDALPD, l'objectif principal de la charte est de définir au niveau local une action coordonnée de l'ensemble des partenaires, et un programme d'actions pour améliorer la prévention des expulsions à tous les stades de la procédure.

La charte a pour objectif principal le maintien ou l'obtention d'un titre d'occupation pour la personne de bonne foi menacée d'expulsion, en contrepartie du paiement d'un loyer ou d'une indemnité d'occupation versée soit directement par le locataire, soit grâce à l'obtention d'une aide publique, soit grâce à l'intermédiaire d'une médiation associative.

Les actions à envisager dans un tel cadre concernent tous les risques d'expulsion liés à un impayé de loyer.

S'agissant des troubles de voisinage, il est prévu, dans un premier temps, la mise en place d'un observatoire départemental afin de pouvoir disposer d'une vision réelle de la situation et des problématiques spécifiques qui y sont liées.

Les missions et engagements de chaque partenaire visent donc à mettre en œuvre des actions coordonnées telles que voulues par la loi, afin de diminuer le nombre de jugements résiliant le bail et prononçant l'expulsion ou, si nécessaire, à favoriser le relogement et à accompagner le locataire de bonne foi, jusqu'au refus du concours de la force publique et au-delà si nécessaire.

Ces actions doivent donc permettre la diminution du nombre de recours au concours de la force publique, étant établi, cependant, que, pour les locataires de mauvaise foi, la procédure d'expulsion doit être poursuivie jusqu'à son terme, dans le respect des droits et prérogatives des locataires et des bailleurs.

Tous les partenaires concernés par des différents dispositifs et commissions s'engagent à apprécier la situation de l'occupant à chaque étape de la procédure et à l'informer dans une démarche de prévention.

Principe général :

La présente charte définit donc les actions que les partenaires s'engagent à mettre en œuvre pour prévenir l'expulsion des locataires de bonne foi.

L'ensemble des partenaires susceptibles de saisir la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) s'engage aussi à l'informer des suites données à ses avis et recommandations dans le cadre de son fonctionnement et ce, dans un délai de trois mois.

A – LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES FACE A L'IMPAYE DE LOYER

I – Prévention des impayés de loyers et de charges

I-1 – L'Etat

S'engage :

- en liaison avec le Département à mobiliser l'ensemble des acteurs pour la prévention des expulsions et notamment, à mettre en place la Commission spécialisée de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) avec les acteurs du PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées) au 1^{er} janvier 2011.

I-2- Le Département

S'engage :

- en liaison avec l'Etat à mobiliser l'ensemble des acteurs pour la prévention des expulsions et notamment :

- à mettre en place la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) en lien avec les acteurs du PDALPD au 1er janvier 2011,

- à mobiliser les Cellules Locales de l'Habitat (C.L.H.) sur l'ensemble des territoires d'action sociale et à y associer l'ensemble des bailleurs sociaux,

- à attirer l'attention des usagers sur leurs droits et obligations en tant que locataires,

- à informer les usagers des aides mobilisables (APL, AL, LOCAPASS, FSL...),

- à aider les usagers en fonction du degré d'autonomie à se saisir des dispositifs financiers et de soutien,

- à veiller à l'examen prioritaire, au titre du FSL, des demandes présentées en CUD, afin de favoriser le maintien dans le logement ou le relogement.

I-3 – Bailleurs sociaux

S'engagent :

- à informer les demandeurs de logement de leurs droits et obligations au regard du logement et sur les dispositifs d'aide à l'accès au logement, et à les accompagner le cas échéant dans leurs démarches, y compris de demande d'APL,

- dès la signature du bail, à informer le locataire de ses droits et obligations, et des conséquences de ses défaillances dans le paiement des loyers et des charges locatives,

- à donner l'accès aux demandeurs et aux attributaires de logement à une estimation du montant de l'aide au logement ou à les orienter vers l'ADIL et à les accompagner, le cas échéant, dans leurs démarches de sollicitation des différentes aides (APL, Action Logement, FSL...),

- à informer les locataires de l'importance de la déclaration de leurs ressources,

- à informer les locataires sur la nécessité de prendre contact avec leur bailleur, dès les premières difficultés de paiement,

- à mobiliser les Cellules Locales de l'Habitat (C.L.H.) sur l'ensemble des territoires d'action sociale et à y participer, en fonction des besoins,

- à faciliter ou à proposer la mutation vers un logement mieux adapté à la situation du ménage.

I-4 - La CAF et la MSA

S'engagent :

- à traiter les dossiers de demande d'aide au logement dans les meilleurs délais,

- à travailler avec les bailleurs sociaux pour éviter les ruptures de droit en amont de leur échéance (au mois de janvier de l'année N), en se coordonnant avec eux pour sensibiliser les allocataires à la transmission de leurs ressources de l'année N-1 à la CAF ou à la MSA, si celles-ci n'ont pu être récupérées auprès des services des Impôts.

I-5 – L'ADIL

S'engage dans le cadre de sa mission générale :

- à informer gratuitement tout ménage sur les droits et obligations liés à la signature d'un bail d'habitation, sur les aides au logement (AL – APL), sur les aides pouvant être sollicitées lors de l'entrée dans les lieux (Action Logement et FSL),
- à aider les demandeurs et attributaires de logement à obtenir une estimation du montant de leur aide au logement,
- à aider les attributaires de logement à constituer leur dossier de demande d'aide au logement,
- à réaliser des formations dans son domaine d'intervention sur demande des partenaires.

-II- Prévention de l'assignation (apparition de l'impayé de loyer ou de charges)

II-1 – L'Etat

S'engage :

- à mobiliser l'accord collectif départemental pour les ménages en relevant et à mobiliser le contingent préfectoral,
- à mobiliser les autres contingents (Action Logement) dans le cadre de la mise en œuvre du Droit Au Logement Opposable et pour les ménages relevant du PDALPD,
- à favoriser la coordination entre la CCAPEX, la Commission d'Orientation du PDALPD, la commission de médiation et la commission de surendettement.

Et, dans le cadre de la commission de surendettement de Saône-et-Loire :

- à favoriser la coordination des dispositifs d'aides aux personnes en difficulté et à privilégier dans la mesure du possible, sous réserve qu'il soit adapté aux besoins du débiteur, son maintien dans le logement principal, en intégrant les échéanciers adaptés établis contractuellement entre les bailleurs sociaux et les locataires validés par la CAF ou la MSA,
- à informer les organismes payeurs des aides au logement du dépôt ou de la recevabilité d'un dossier de déclaration de surendettement.

L'Etat peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

II-2- Le Département

S'engage :

- à permettre l'intervention d'un travailleur social pour rencontrer les ménages afin de transmettre au secrétariat de la CCAPEX les informations utiles pour une approche coordonnée des situations,
- à rencontrer les ménages qui se mobilisent ainsi que les ménages suivis pour les informer sur les conséquences de l'impayé et les orienter vers le bailleur pour négocier des délais de paiement ou un plan d'apurement afin d'éviter l'assignation,
- à prendre contact avec le bailleur en cas de besoin et en fonction du degré d'autonomie du ménage, après avoir recueilli son accord et en sa présence,
- à réorienter si nécessaire le ménage reçu vers l'ADIL (problème lié au logement, à la perception des aides au logement, à la détermination de la dette...),

- à accompagner dans les démarches les ménages suivis ou demandeurs en cas de besoin et en fonction de leur degré d'autonomie : travail sur la décence des logements et sur le logement adapté à la situation du ménage (taille et budget),

- à aider à la constitution d'une demande d'aide au maintien (remobilisation des aides de droit commun, d'Action Logement, du FSL) pour les ménages suivis ou demandeurs, en cas de besoin et en fonction de leur degré d'autonomie,

- à veiller à l'examen prioritaire, au titre du FSL, des demandes présentées en CUD pour favoriser le maintien dans le logement ou le relogement. Le règlement intérieur prévoit notamment que les personnes au stade de l'assignation sont considérées comme prioritaires pour l'attribution d'aides aux impayés de loyers. Les aides aux impayés de loyer seront possibles lorsqu'il y aura reprise du loyer courant en vue de la mobilisation ou remobilisation des droits APL. Il prévoit également qu'une priorité sera accordée aux ménages ayant reçu un commandement de payer ou une assignation pour bénéficier d'un accompagnement réalisé par les CESF.

Le Département peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

II-3- Les Bailleurs sociaux

S'engagent :

- à réagir dès le premier impayé de loyer par l'envoi d'une lettre de relance proposant un contact avec le bailleur, à mobiliser les garants, à informer le locataire sur les risques encourus en cas de non paiement des loyers, et, le cas échéant, à les accompagner dans la mobilisation des aides (APL, Action Logement, FSL, fonds interne...),

- à proposer dans le cadre de l'impayé un plan échelonné adapté aux capacités financières et, le cas échéant, à accompagner le locataire et le bailleur dans la mobilisation des aides (APL, Action Logement, FSL, fonds interne...),

- à mettre en place le plan conventionnel de redressement de la commission de surendettement,

- à faciliter ou à proposer la mutation vers un logement mieux adapté à la situation du ménage,

- à saisir la CAF ou la MSA dès que le locataire présente un impayé de 3 mois consécutifs de loyer résiduel ou un impayé égal à 2 mois de loyer brut,

- si le plan d'apurement est en cours et respecté, à ne pas engager l'assignation.

Les bailleurs sociaux peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

II-4- La CAF et la MSA

S'engagent :

- à traiter l'ensemble des impayés signalés par les bailleurs ou les locataires dans les meilleurs délais,

- à maintenir le versement de l'APL ou de l'AL pendant six mois pour permettre la reprise des paiements du loyer résiduel et des charges par le locataire avec, le cas échéant, la mise en place d'un plan d'apurement établi entre le locataire et le bailleur, adapté au budget du ménage,

- à maintenir le versement de l'APL ou à reprendre le versement en cas de suspension, dans les cas de recevabilité du dossier de surendettement,

- à maintenir le versement de l'APL ou de l'AL, lorsqu'un dossier est déposé pour une aide au FSL, pendant 12 mois au plus à partir du signalement de l'impayé,

- à se coordonner avec les bailleurs sociaux, pour étudier ensemble et régulièrement, les dossiers pour lesquels la suspension du versement des aides au logement est envisagée et de façon ponctuelle, certains dossiers considérés comme sensibles, à la demande des bailleurs.

Cette coordination a pour objectif, en mobilisant les moyens de chaque partenaire, de rechercher des solutions pour prévenir les expulsions.

Les organismes payeurs peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

II-5 - L'ADIL

S'engage :

- à recevoir les ménages qui le demandent pour les informer sur les conséquences de l'impayé,
- à les orienter vers le bailleur pour négocier des délais de paiement ou un plan d'apurement afin d'éviter l'assignation et, si nécessaire, à prendre contact avec ce dernier, avec l'accord du ménage et en présence de celui-ci,
- en cas de besoin, à réorienter les ménages reçus vers les services sociaux du Département,
- à réaliser des formations dans son domaine d'intervention sur demande des partenaires.

L'ADIL peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante

II-6 – La Chambre départementale des huissiers de justice de Saône et Loire

S'engage :

- à sensibiliser ses adhérents :
 - à mettre en œuvre tous les moyens afin de remettre le commandement de payer au locataire en mains propres,
 - à informer le locataire, sur les conséquences de l'impayé et à l'orienter vers l'ADIL,
 - et ce, afin de faire désigner un représentant pour assister à la CCAPEX.

II - 7– Le CDAD

S'engage :

- à orienter les personnes en situation d'impayé de loyer et/ou de charges vers l'ADIL.

III– Prévention de la résiliation du bail (au moment de l'assignation)

III-1 – L'Etat

S'engage :

- à favoriser la coordination entre la CCAPEX, la Commission d'Orientation du PDALPD, le comité indécence (PIG), la commission de médiation et la commission de surendettement,

- à recevoir notification des assignations, telle que prévue à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée,

- à saisir les services sociaux habilités aux fins de réalisation de l'enquête sociale et à informer la personne assignée de cette saisine,

- à informer les bailleurs de la possibilité de faire part au juge, par l'intermédiaire du représentant de l'Etat dans le département, dans le cadre de l'enquête sociale et financière prévue à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, d'observations écrites,

- à interroger la CAF ou la MSA sur la situation de toute personne assignée,

- à transmettre au juge, dès réception, l'enquête sociale et les informations transmises par la CAF ou la MSA,

- à transmettre au juge, dès réception, les informations transmises par le bailleur concernant des décisions du FSL (d'aide financière ou d'accompagnement FSL) ou de la commission de surendettement,

- à transmettre à l'ADIL copie des assignations afin que cette dernière se mette à disposition des intéressés dans le but de les informer sur leurs droits et obligations et de les préparer à l'audience.

- Dans le cadre de la commission de surendettement de Saône-et-Loire :

- à proposer l'intégration des échéanciers établis ou validés par le juge d'instance et suspendant légalement la procédure d'expulsion, dans la mesure du possible, et s'ils sont compatibles avec la situation du ménage,

- à informer les personnes bénéficiant de la procédure que le plan de redressement établi peut être transmis au juge chargé de statuer lors de l'audience en résiliation de bail,

- à informer les organismes payeurs des aides au logement du dépôt ou de la recevabilité d'un dossier de déclaration de surendettement.

L'Etat peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

III- 2 - Le Département

S'engage :

- à permettre l'intervention d'un travailleur social auprès des ménages non encore suivis et à missionner un travailleur social auprès des ménages suivis pour les rencontrer en vue de la réalisation de l'enquête sociale,

- à rencontrer les ménages qui se mobilisent ainsi que les ménages suivis pour les informer sur les conséquences de l'assignation et les orienter vers le bailleur pour négocier des délais de paiement ou un plan d'apurement,

- à prendre contact avec le bailleur en cas de besoin et en fonction du degré d'autonomie du ménage après avoir recueilli son accord et en sa présence,

- à réorienter si nécessaire le ménage reçu vers l'ADIL (problème lié au logement, à la perception des aides au logement, à la détermination de la dette...),

- à accompagner dans les démarches les ménages suivis ou demandeurs en cas de besoin et en fonction de leur degré d'autonomie : travail sur la décence des logements et sur le logement adapté à la situation du ménage (taille et coût du logement),

- à aider à la constitution d'une demande d'aide au maintien, de remobilisation des aides de droit commun, d'Action Logement, du FSL... pour les ménages suivis ou demandeurs en cas de besoin et en fonction de leur degré d'autonomie,

- à veiller à examiner prioritairement au titre du FSL les demandes présentées en CUD pour favoriser le maintien dans le logement ou le relogement. Le règlement intérieur prévoit notamment que les personnes au stade de l'assignation sont considérées comme prioritaires pour l'attribution d'aides aux impayés de loyers. Les aides aux impayés de loyer seront possibles lorsqu'il y aura reprise du loyer courant en vue de la mobilisation ou remobilisation des droits APL. Il prévoit également qu'une priorité sera accordée aux ménages ayant reçu une assignation pour bénéficier d'un accompagnement réalisé par les CESF.

Le Département peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

III-3- La CCAPEX

S'engage :

- à transmettre au juge, le cas échéant, ses avis aux instances décisionnelles et/ou ses recommandations auprès des personnes physiques et des organismes désignés par le décret n° 2008-187 du 26 février 2008.

III-4 - Les bailleurs sociaux

S'engagent :

- à répondre aux sollicitations du représentant de l'Etat dans le département dans le cadre de l'enquête sociale,

- à informer le juge au cours de l'audience des aides (APL, Action Logement, FSL, ...) et/ou des décisions intervenues dans le cadre de la procédure de surendettement,

- en parallèle à la procédure contentieuse, à maintenir l'accompagnement des locataires concernés.

- à demander un renvoi d'audience lorsque la CAF ou la MSA, ou la CCAPEX, ou le FSL, ou la commission de surendettement a été saisie et n'a pas encore rendu sa décision, sous réserve de reprise préalable du paiement du loyer résiduel pendant trois mois consécutifs,

- si un dossier de surendettement est déposé à la commission de surendettement de la Banque de France, à fournir à cette dernière toutes informations concernant la dette et son apurement (délais établis par le juge),

- à informer la CAF ou la MSA du non respect éventuel du plan d'apurement, notamment quand le loyer courant n'est pas payé par le locataire.

Les bailleurs sociaux peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

III-5 - La CAF et la MSA

La CAF et la MSA s'engagent :

- à la demande de l'Etat, afin de compléter l'enquête sociale et financière prévue à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, à lui transmettre les informations concernant toute personne allocataire assignée,

- à maintenir le versement de l'APL ou à en reprendre le versement en cas de suspension, dans les cas de recevabilité du dossier de surendettement,

- à s'assurer auprès des bailleurs du respect du plan d'apurement tous les 12 mois,

- à se coordonner avec les bailleurs sociaux pour étudier ensemble et régulièrement les dossiers pour lesquels une suspension du versement des aides au logement est envisagée, et, de façon ponctuelle, certains dossiers considérés comme sensibles, à la demande des bailleurs. Cette coordination a pour objectif, en mobilisant les moyens de chaque partenaire, à rechercher des solutions pour prévenir les expulsions.

Les caisses peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

III-6 – L'ADIL

S'engage :

- suite à la transmission de la copie des assignations par le préfet, à se mettre à disposition des personnes assignées dans le but de les informer sur leurs droits et obligations, de préparer l'audience et de recueillir des éléments sur leur situation familiale, professionnelle et financière afin de les transmettre avec leurs accords au représentant de l'état dans le département,

- le cas échéant, à réorienter la personne reçue vers les services sociaux du Département.

L'ADIL peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

III-7 – La Chambre départementale des huissiers de justice de Saône et Loire

S'engage :

- à sensibiliser ses adhérents :

- à mettre en œuvre tous les moyens afin de remettre l'assignation au locataire en mains propres,

- à informer le locataire sur les conséquences de l'assignation, à l'orienter vers l'ADIL et à lui préciser l'intérêt de sa présence à l'audience,

- et ce, afin de faire désigner un représentant pour assister à la CCAPEX.

III - 7- Le CDAD

S'engage :

- à orienter les personnes en situation d'impayé de loyer et/ou de charges vers l'ADIL.

IV- Prévention de l'expulsion (du jugement de résiliation à l'octroi du concours)

IV-1 – L'Etat

S'engage :

- à favoriser la coordination entre la CCAPEX, la Commission d'Orientation du PDALPD, le comité indécence du PIG (Programme d'Intérêt Général), la commission de médiation et la commission de surendettement,

- à mobiliser les dispositifs relatifs à l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) qui sont mis en œuvre par les opérateurs de l'hébergement et de l'insertion,

- à recevoir des Tribunaux d'Instance copie des jugements statuant sur une demande de résiliation de bail et d'expulsion,
- à recevoir copie des significations des commandements de quitter les lieux,
- à recevoir les réquisitions de la force publique,
- à recevoir des Tribunaux d'Instance et de Grande Instance copie du jugement ou de l'ordonnance accordant des délais pour quitter les lieux comme le permet l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 et le cas échéant en informer la CCAPEX,
- à écrire à toute personne ayant reçu un commandement de quitter les lieux ou une demande de concours de la force publique aux fins de :
 - lui rappeler le déroulement de la procédure,
 - l'inviter vivement à rencontrer les services sociaux habilités ou l'ADIL,
 - l'inviter à saisir la Commission de Médiation en lui rappelant la nécessité d'avoir déposé des demandes de logement auprès des bailleurs sociaux (pour prouver l'existence de démarches préalables) ou de structures d'hébergement (dans le cas d'un recours « hébergement »),
- à informer les services sociaux du Département et l'ADIL de la liste des personnes ayant reçu un commandement de quitter les lieux et de signaler les ménages avec des enfants,
- à saisir les services sociaux du Département et l'ADIL des personnes pour lesquelles il a reçu une demande de concours de la force publique et de signaler les ménages avec enfants, afin qu'un rapport sur la situation des familles soit établi (composition familiale, ressources, solutions de relogement, démarches entreprises),
- à la demande de la CCAPEX, à saisir les services sociaux habilités aux fins d'actualisation ou de réalisation de l'enquête sociale et à informer la personne de cette saisine,
- à recevoir des huissiers de justice l'information que les occupants ont quitté le logement en cours de procédure et, le cas échéant, d'en informer la CCAPEX,
- à accorder ou non le concours de la force publique en s'appuyant, le cas échéant, sur l'expertise de la CCAPEX et du plan d'actions qu'elle a défini,
- à recevoir les demandes de recours gracieux,
- à régler l'indemnisation relative aux loyers dûs aux bailleurs sociaux par les locataires en cas de refus du concours de la force publique, au titre du recours gracieux,
- dans le cadre de la commission de surendettement de Saône-et-Loire :
 - à intégrer, dans la mesure du possible, les plans d'apurement liés au protocole et validés par la CAF ou la MSA,
 - à informer les organismes payeurs des aides au logement du dépôt d'un dossier de déclaration de surendettement.

L'Etat peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

IV-2 - Le Département

S'engage :

- à missionner un travailleur social, notamment dans le cadre de la mission de prévention et de protection de l'enfance, auprès des ménages avec enfant(s) ou les ménages déjà suivis, pour les accompagner dans leur projet et dans les démarches liées à la nécessité du relogement ou d'hébergement au moment du commandement de quitter les lieux avec le concours de la force publique,
- à missionner un travailleur social pour rechercher une solution coordonnée avec le bailleur social, lorsque le logement doit être adapté, et ce pour les personnes relevant du logement autonome,
- à rencontrer les ménages qui se mobilisent ainsi que les ménages suivis pour les informer des conséquences du commandement de quitter les lieux et de la demande de concours de la force publique,
- à informer le ménage de la nécessité de déposer des demandes de logement ou d'hébergement, le cas échéant faire une demande de réservation auprès d'Action Logement,
- à informer le ménage de la possibilité de saisir la commission de médiation ou la commission d'orientation du PDAPLD,
- à transmettre dans un délai de 2 mois maximum, le rapport sur la situation des ménages demandé par l'Etat,
- à informer l'ADIL des ménages sans enfants ou non suivis,
- à veiller à l'examen prioritaire, au titre du FSL, des demandes présentées en CUD pour favoriser le logement ou le relogement. Les ménages ayant fait l'objet d'une résiliation de bail par décision de justice sont également considérés comme prioritaires pour bénéficier d'un accompagnement social réalisé par les éducateurs. Le règlement intérieur prévoit que les ménages expulsés ou, lorsque le concours de la force publique est demandé, soient considérés comme prioritaires pour bénéficier d'un accompagnement ALA.

Le Département peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

IV-3 – La CCAPEX

S'engage :

- à examiner tous les dossiers qui lui seront présentés et qui aboutiraient à la conclusion de protocoles de cohésion sociale.

IV-4 – Les bailleurs sociaux

S'engagent :

- à proposer un protocole, ou avenant valant titre d'occupation, en application de la loi du 18 Janvier 2005, le cas échéant à faciliter ou à proposer la mutation vers un logement mieux adapté à la situation du ménage, en cas de signature d'un protocole de cohésion sociale,
- à informer la CCAPEX des suites données à ses recommandations,
- si un dossier de surendettement est déposé à la commission de surendettement de la Banque de France, à fournir à cette dernière toutes informations concernant la dette et son apurement (délais établis par le juge, protocole cohésion sociale signé),

- si un plan de redressement est établi par la commission de surendettement de la Banque de France, de le reprendre comme plan d'apurement lié au protocole de cohésion sociale, si nécessaire en signant un avenant,

- à informer la CAF ou la MSA des défaillances de l'occupant dans le respect du plan d'apurement lié au protocole de cohésion sociale,

- à proposer la signature d'un nouveau bail dans un maximum de trois mois suite, à l'échéance du protocole de cohésion sociale si la dette est apurée, et à informer la CCAPEX et la CAF ou la MSA, ainsi que du devenir de cette proposition,

- à proposer la signature d'un nouveau bail dans un maximum de trois mois suite à l'effacement de la dette de loyer dans le cadre d'une Procédure de Rétablissement Personnelle, sous réserve qu'aucune autre dette de loyer ne soit constituée, à en informer la CCAPEX et la CAF ou la MSA, ainsi que du devenir de cette proposition,

- à saisir la CCAPEX, en vue de proposer la signature d'un protocole de cohésion,

- à informer le préfet (pour information à la CCAPEX) de la date de mise en œuvre de l'expulsion quand le concours a été accordé.

Les bailleurs sociaux peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

IV-5 – La CAF et la MSA

S'engagent :

- à interroger, tous les douze mois, le bailleur, sur le respect du plan d'apurement de la dette de loyer et/ ou de charges lié au protocole cohésion sociale,

- à maintenir, ou rétablir l'APL dans les cas de recevabilité du dossier de surendettement,

- à suspendre le versement de l'APL ou de l'AL si le plan d'apurement lié au protocole n'est pas respecté, conformément à la réglementation en vigueur.

Les caisses peuvent saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

IV-6 - L'ADIL

S'engage :

- pour faire suite à l'information de l'Etat relative à la signification d'un commandement de quitter les lieux ou à une demande de concours de la force publique, sur information des services sociaux concernant la situation familiale, à se mettre à disposition des ménages sans enfant, ou dont la situation familiale n'est pas connue, ou encore des ménages non suivis par les services sociaux du Département,

- concernant les ménages signalés au stade de la demande de concours de la force publique, à essayer de les mobiliser,

- dans un premier temps à chercher une solution coordonnée avec le bailleur social : mise en place d'un protocole de cohésion sociale (sauf si un protocole a déjà été signé et dénoncé), mutation au sein du parc social du bailleur, relogement,

- si le maintien dans les lieux n'est pas possible :

- à informer la famille de la nécessité de se reloger en déposant des demandes de logement dans le parc social et/ou d'hébergement, en recherchant des solutions de relogement dans le parc privé et le cas échéant, en faisant une demande de réservation auprès d'Action Logement,

- à informer la famille de la possibilité de saisir la commission de Médiation ou la commission d'orientation du PDALPD,

- et si nécessaire, à réorienter le ménage vers les services sociaux :

- à prendre contact avec les services sociaux du Département lorsque le ménage a un ou plusieurs enfants à charge et tenter d'organiser une rencontre avec ces derniers,

- au stade de la demande de concours de la force publique et suite à la demande de l'Etat, à transmettre dès que possible et ce dans un délai maximum de 2 mois, le rapport sur la situation du ménage à la CCAPEX.

L'ADIL peut saisir la CCAPEX des situations les plus difficiles qui justifient une coordination importante.

IV-7 – La Chambre départementale des huissiers de justice de Saône et Loire

S'engage :

- à sensibiliser ses adhérents :

- à mettre en œuvre tous les moyens afin de remettre le commandement de quitter les lieux à l'occupant en main propre,

- à mettre en œuvre tous les moyens afin de rencontrer l'occupant lors de la tentative d'expulsion,

- et, à cette occasion, à informer le locataire des conséquences du commandement de quitter les lieux et la tentative d'expulsion et à l'orienter vers l'ADIL,

- à informer l'Etat des occupants ayant quitté leur logement en cours de procédure ou ayant été expulsés par leurs soins,

- et ce, afin de faire désigner un représentant pour assister à la CCAPEX.

IV - 8 – Le CDAD

S'engage :

- à orienter les personnes en situation d'impayé de loyer et/ou de charges vers l'ADIL.

B – LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES FACE AUX TROUBLES DE VOISINAGE

Les partenaires de la charte s'engagent à mettre en place un observatoire départemental relatif aux troubles de voisinage.

L'objectif de celui-ci est de pouvoir disposer d'une vision réelle de la situation et des problématiques spécifiques qui y sont liées.

VILLO, Le Président,

VILLO SA d'HLM Le Directeur Général

[Signature]
E. PICARD

HABITAT BVS, Le directeur général,

Le Directeur Général
Alain RUCACHER

IMMOBILIER RHONE-ALPES SA HLM, Immobilière Rhône-Alpes

B. ROUSSEAU

10, rue Gilbert Dru - 69007 Lyon
Tél. : 04 27 46 54 54 - Fax : 04 78 61 13 23

La SCIC HABITAT BOURGOGNE, Le Directeur général,

Scic Habitat Bourgogne

GROUPE SHI
Le Katamaran - Paris Valmy
41, avenue Françoise Giroud
BP 30428 - 21004 DIJON Cedex
Tél. : 03 80 50 66 50 - Fax : 03 80 50 56 20

Le Conseil Départemental d'Accès au Droit
Le Présidente

[Signature]

L'ordonnateur soussigné, certifie que le présent acte est exécutoire à compter du

P/O Signature du Président du Conseil général

[Signature]

L'OPAC DE L'AIN
Le Président,

Dynacité

O.P.H de l'Ain
390 Bd du 8 mai 1945

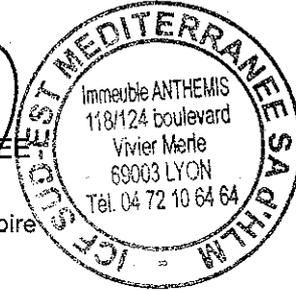
01013 BOURG EN BRESSE Cedex

DYNACITE Le Président
Le Directeur Général

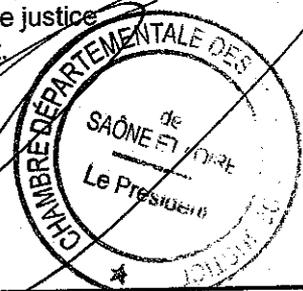
Georges BULLION

La SAIEM AUTUN
Le Président,

ICF SUD EST MEDITERRANEE
Le Directeur, Patrick AMICO
Président du Directoire



La Chambre Départementale des huissiers de justice
Le Président,



DATE DE NOTIFICATION :
Cadre réservé à l'Administration
29 DEC. 2011