

Charte départementale de prévention des expulsions locatives

2018 – 2024

Bas-Rhin

Version consolidée

Suite au groupe de travail élargi du 19/03/2019 et CRP du 01/04/19

SOMMAIRE

<u>I.Préambule.....</u>	<u>4</u>
<u>I.1.Mobiliser et coordonner l’action des partenaires au sein des dispositifs de prévention.....</u>	<u>4</u>
<u>A.La Charte pour la prévention de l’expulsion.....</u>	<u>4</u>
<u>B.La CCAPEX et les sous-commissions.....</u>	<u>5</u>
<u>a.La CCAPEX centrale.....</u>	<u>5</u>
<u>b.Les sous-commissions.....</u>	<u>5</u>
<u>I.2.Concentrer l’intervention des acteurs de la prévention dès la constitution de l’impayé de façon à réduire le recours au jugement d’expulsion.....</u>	<u>5</u>
<u>A.Identifier les ménages menacés d’expulsion le plus en amont possible et leur assurer une prise en charge sociale et juridique adaptée.....</u>	<u>6</u>
<u>B.Permettre l’apurement de la dette et garantir le maintien ou le relogement avant l’audience des personnes signalées.....</u>	<u>6</u>
<u>II.Le contexte du Bas-Rhin.....</u>	<u>8</u>
<u>II.1.Rappel des principales dynamiques socio-démographiques.....</u>	<u>8</u>
<u>II.2.Statistiques relatives aux expulsions locatives dans le Bas-Rhin (2011-2017) les exécutions effectives de CFP vont être ajoutées (recueil des données en cours).....</u>	<u>9</u>
<u>II.3.Trois enjeux majeurs identifiés.....</u>	<u>11</u>
<u>II.4.Objectifs généraux.....</u>	<u>11</u>
<u>II.5.Objectifs opérationnels.....</u>	<u>11</u>
<u>III.Une organisation à conforter.....</u>	<u>12</u>
<u>III.1.Composition et organisation de la CCAPEX.....</u>	<u>12</u>
<u>A.Les membres (art 3 et 4 du décret du 30 octobre 2015).....</u>	<u>12</u>
<u>B.L’organisation de la CCAPEX :.....</u>	<u>13</u>
<u>III.2.Le fonctionnement de la CCAPEX départementale et des sous-commissions d’arrondissement.....</u>	<u>13</u>
<u>A.Le règlement intérieur.....</u>	<u>13</u>
<u>B.Les secrétariats.....</u>	<u>14</u>
<u>C.L’examen des situations individuelles.....</u>	<u>14</u>
<u>III.3.Le cas particulier des signalements par les huissiers de justice des commandements à payer.....</u>	<u>14</u>
<u>IV.Les étapes de la procédure.....</u>	<u>16</u>
<u>V.Les partenaires et leurs rôles.....</u>	<u>18</u>
<u>VI.Les engagements des partenaires : prévenir et accompagner.....</u>	<u>23</u>
<u>VI.1.Développer une culture commune en matière de prévention des expulsions locatives.....</u>	<u>23</u>
<u>Fiche Action 1 : développer la formation des partenaires.....</u>	<u>23</u>
<u>Fiche Action 2 : Définir collectivement et mettre en œuvre des processus d’alerte tout au long de la procédure.....</u>	<u>24</u>
<u>VI.2.Des premières difficultés locatives à la phase contentieuse.....</u>	<u>25</u>

<u>Fiche Action 3 : renforcer l’information relative à l’accès aux droits.....</u>	<u>25</u>
<u>Fiche Action 4 : optimiser les moyens d’accompagnement des ménages le plus précocement possible.....</u>	<u>26</u>
<u>Fiche Action 5 : inciter bailleurs et locataires à rechercher une solution d’apurement de la dette dès la constitution de l’impayé et/ou à saisir la CCAPEX.....</u>	<u>27</u>
<u>Fiche Action 6 : Examiner toute situation signalée à la CCAPEX pour tendre vers le “zéro dossier sans solution”.....</u>	<u>28</u>
<u>VI.3. La phase contentieuse.....</u>	<u>29</u>
<u>A. Du commandement de payer à l’audience du Tribunal d’Instance.....</u>	<u>29</u>
<u>Fiche Action 7: travailler à un maintien dans le logement lorsque c’est possible ou à une solution de relogement qui permette d’éviter l’aggravation de la situation.....</u>	<u>29</u>
<u>B.Du jugement à la demande du concours de la force publique.....</u>	<u>31</u>
<u>Fiche Action 8 : Veiller à l’information des acteurs et à ce que tous les moyens de résolution aient été mobilisés.....</u>	<u>31</u>
<u>Fiche Action 9 : Coordonner l’intervention des acteurs lorsque l’expulsion ne peut être évitée.....</u>	<u>32</u>
<u>D.Le devenir des expulsés.....</u>	<u>32</u>
<u>Fiche Action 10 : Maintenir le lien avec le ménage expulsé qui le souhaite.....</u>	<u>32</u>
<u>VII. Les modalités de pilotage et de suivi de la charte.....</u>	<u>34</u>
<u>VIII.Lexique des termes employés.....</u>	<u>35</u>

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Schéma relatif aux échanges entre les sous-commissions d’arrondissement et les services sociaux
- Annexe 2 : Décret 2017-923 du 9 mai 2017 relatif au document d’information en vue de l’audience délivré aux locataires assignés aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du contrat de bail
- Annexe 3 : Règlement Intérieur de la CCAPEX et ses annexes
- Annexe 4 : Liste des Points Conseil Budget (PCB)
- Annexe 5 : Exemples de bonnes pratiques développées par des bailleurs sociaux
- Annexe 6 : Exemples d’actes de procédure produits lors d’une expulsion locative
- Annexe 7 : Schéma d’articulation de la procédure de surendettement et de résiliation
- Annexe 8 : Plaquette de l’ANIL relative aux droits et obligations à charge des propriétaires ou bailleurs et des locataires
- Annexe 9 : Liste des acronymes utilisés

I. Préambule

Le nombre de décisions de justice prononçant l'expulsion du locataire pour impayé de loyers en France a augmenté de 80 % depuis le début des années 2000 pour atteindre 126 946 décisions en 2015.

Sur la même période, le nombre total d'expulsions effectivement réalisées avec concours de la force publique est passé de 5 936 à 14 127. Si l'écart entre ces deux stades traduit incidemment les actions menées en amont du jugement, il manifeste essentiellement la dérive des dispositifs de prévention vers une concentration de leurs interventions après audience, une fois le jugement rendu, dans le traitement de situations d'urgence.

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

Il est ainsi primordial d'inverser cette tendance et de recentrer la prévention en amont du jugement afin **de limiter au maximum le recours à l'expulsion**.

L'objectif gouvernemental est donc de donner un cadre d'action national et territorial à la politique de prévention des expulsions, par la mise en œuvre de principes opérationnels, pour impulser une diminution significative des expulsions.

Dès lors deux axes de travail sont proposés :

- Mobiliser et coordonner l'action des partenaires au sein des dispositifs de prévention ;
- Concentrer l'intervention des acteurs de la prévention avant l'audience de façon à réduire le recours au jugement d'expulsion ;

I.1. Mobiliser et coordonner l'action des partenaires au sein des dispositifs de prévention

Le rapport de la mission inter-inspections sur l'évaluation de la prévention des expulsions locatives publié en 2014 fait état d'un manque de coordination à tous les stades. Il préconise de renforcer la gouvernance territoriale et le rôle de coordination opérationnelle de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

A. *La Charte pour la prévention de l'expulsion*

La loi ALUR a réaffirmé l'obligation pour chaque département de se doter d'une Charte pour la prévention de l'expulsion et le décret du 31 mars 2016 est venu en préciser les modalités opérationnelles de mise en œuvre.

La Charte pour la prévention de l'expulsion est le document central de la prévention des expulsions dans le département : elle précise, selon la politique générale définie dans le PDALHPD, les engagements individuels à réaliser par chacun des acteurs pour atteindre l'objectif de réduction du nombre de décisions de justice prononçant l'expulsion. À ce titre, elle ne saurait se résumer à un document formel qui se bornerait à réaffirmer de façon générale ce que les textes ont déjà prévu ou à confirmer des pratiques professionnelles courantes, non plus qu'elle ne peut constituer un lieu d'enregistrement de simples déclarations d'intentions.

Il convient de définir des engagements concrets pour chacun des partenaires et de veiller à la définition d'objectifs qualitatifs et quantitatifs précis, fondés sur une description détaillée des modalités d'action qui permettront leur réalisation opérationnelle et leur suivi.

La charte a par ailleurs pour objectif de faire émerger une culture d'action commune en ménageant des temps et des espaces réguliers d'échanges et d'amélioration de la connaissance des logiques d'intervention de chacun des acteurs.

B. La CCAPEX et les sous-commissions

La loi ALUR a fait de la CCAPEX la clé de voûte du dispositif de prévention des expulsions locatives dont le décret du 30 octobre 2015 a précisé les modalités opérationnelles de mise en œuvre. Elle est chargée de la coordination, de l'animation et de l'évaluation du dispositif de prévention ainsi que de l'examen et du traitement des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion. Dans cette perspective, la loi ALUR en a fait la destinataire de signalements à tous les stades de la procédure d'expulsion depuis le commandement de payer jusqu'au concours de la force publique. Ces signalements vont permettre d'identifier de manière précoce les ménages menacés d'expulsion et de coordonner les acteurs autour de leur traitement.

Il importe que la CCAPEX centrale soit relayée autant que possible par des sous-commissions chargées du traitement opérationnel des saisines et des signalements.

a. La CCAPEX centrale

Au-delà de son rôle de pilotage, d'animation et de bilan du dispositif de prévention, la CCAPEX centrale doit établir une doctrine départementale pour le traitement des signalements et des saisines dont les sous-commissions font l'objet.

b. Les sous-commissions

Les sous-commissions pilotées par les sous-préfets compétents ont pour vocation d'optimiser le traitement opérationnel des saisines et des signalements relevant de leur territoire entre acteurs au plus près du terrain.

L'objectif est de traiter avec célérité les situations complexes et urgentes qui nécessitent une coordination des différents services concernés, notamment en étudiant les possibilités de maintien ou de relogement des ménages en fonction de leur situation.

I.2. Concentrer l'intervention des acteurs de la prévention dès la constitution de l'impayé de façon à réduire le recours au jugement d'expulsion

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

La stratégie pour y parvenir consistera à concentrer l'intervention du dispositif et des acteurs en amont de l'audience et particulièrement avant le début de la procédure judiciaire elle-même, de façon à limiter le recours au jugement d'expulsion.

Il s'agit de permettre à toutes les personnes susceptibles de se maintenir dans leur logement de pouvoir bénéficier des dispositifs d'apurement en amont du jugement et à celles dont la situation locative est irrémédiablement compromise de pouvoir être relogées le plus précocement possible. En effet, plus l'intervention s'effectue en amont, moins le montant de la dette et donc le coût social et financier de la procédure est important pour l'ensemble des acteurs et notamment pour les pouvoirs publics.

Pour mettre en œuvre cette stratégie, la CCAPEX a mis en place les procédures élaborées par la loi ALUR en utilisant l'application EXPLOC. Cette application a pour but de simplifier le travail de gestion des dossiers individuels des services, en permettant un partage dématérialisé des dossiers entre les services de l'Etat chargés de la prévention et des procédures d'expulsion, sa finalité étant d'améliorer l'efficacité de la prévention et la gestion des procédures d'expulsions locatives. Il enregistre les informations recueillies pour l'examen du dossier des ménages en impayé.

Deux objectifs opérationnels peuvent être envisagés :

A. Identifier les ménages menacés d'expulsion le plus en amont possible et leur assurer une prise en charge sociale et juridique adaptée

L'objectif durant cette première phase est de s'assurer que la CCAPEX puisse s'appuyer sur un réseau coordonné d'acteurs (pour le volet social, les services sociaux, et pour le volet juridique, l'ADIL et les Points Conseil Budget) de façon à orienter les personnes qui lui sont signalées vers un premier diagnostic partagé de la situation. Ce diagnostic a vocation à déterminer en priorité la capacité de maintien du locataire dans son logement, préalable qui permettra par la suite aux intervenants de définir la mesure de prévention idoine à mettre en place en termes de maintien ou de relogement. Ce diagnostic préalable doit permettre de définir immédiatement les modalités d'apurement de la dette avec la famille (FSL, prêt, solidarité familiale, Action Logement, ...). Le recours à un dossier de surendettement n'est pas suffisant pour éviter l'expulsion. Le diagnostic peut révéler un besoin d'accompagnement au-delà du seul conseil ponctuel, notamment pour assurer l'effectivité de la mise en œuvre des mesures de prévention et la saisine coordonnée des dispositifs.

Un processus de traitement coordonné de ces signalements entre services sociaux (en particulier ceux du département du Bas-Rhin et de la ville de Strasbourg) et les intervenants en matière de prévention des expulsions, devra être défini au sein de la Charte pour la prévention de l'expulsion, de façon à permettre à la CCAPEX d'assurer sa mission. (Cf Annexe 1).

1. **Avant l'assignation**, l'effort devra se porter sur les signalements effectués par les bailleurs privés, eu égard au montant des dettes locatives généralement supérieur à celles signalés par les bailleurs sociaux.

2. **Au stade de l'assignation**, Il est impératif que toutes les personnes signalées à ce stade puissent bénéficier d'une proposition d'entretien avec un travailleur social dans un délai de 6 semaines suivant le signalement, de sorte que le diagnostic social et financier puisse être transmis aux magistrats avant l'audience. Pour réduire le circuit et les délais de réalisation de l'enquête, dans le respect des délais de la législation (art 24 de la loi du 6/07/1989), une transmission dématérialisée sera mise en place via les boîtes fonctionnelles des partenaires concernés.

Le décret relatif à la convocation par lettre simple à l'audience des locataires assignés aux fins de constat de la résiliation du bail et qui n'ont pas reçu en main propre l'assignation, devrait permettre d'augmenter le nombre de personnes présentes à l'audience. Il a en effet été constaté que la présence du locataire à l'audience améliore les chances d'un maintien dans les lieux assorti d'échéanciers judiciaires. Une politique d'incitation des locataires à se présenter à l'audience est ainsi développée depuis juin 2017 (document joint à l'assignation par les huissiers, décret du 9 mai 2017, annexe n°2) qui passera à la fois par un travail de sensibilisation de la part de l'ensemble des partenaires, mais aussi par le développement de l'information relative à l'aide juridictionnelle.

B. Permettre l'apurement de la dette et garantir le maintien ou le relogement avant l'audience des personnes signalées

Une fois le diagnostic initial effectué et la capacité de maintien définie, les intervenants orientent le locataire vers le dispositif d'apurement de la dette locative adapté à sa situation. L'apurement de la dette conditionne aussi bien les possibilités de maintien que celles de relogement. Il est par conséquent nécessaire de conduire plusieurs actions pour y parvenir :

- Articuler la prise en charge de la dette entre les acteurs concernés (les ménages, les bailleurs sociaux, les bailleurs privés, les services sociaux, les services de l'Etat, Banque de France, les huissiers, la CAF/MSA, les FSL ...)
- Réfléchir à l'apurement de la dette dès le signalement du commandement de payer. En effet, l'apurement de la dette par une aide financière (les FSL, Action Logement, les services

- sociaux, ...) ou par la mise en place d'un plan d'apurement permettra de prévenir le déclenchement d'une procédure judiciaire.
- Réduire le non-recours aux droits, en veillant notamment à la bonne mise en œuvre du décret n°2016-748 du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement.

Références textuelles

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement et de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)

Décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Décret n°2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention des expulsions

Décret n°2016-748 du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement

Instruction du 26 octobre 2012 relative à la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO) et à la gestion des expulsions locatives par le Préfet.

Instruction du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives.

II. Le contexte du Bas-Rhin

II.1. Rappel des principales dynamiques socio-démographiques

Le département du Bas-Rhin compte 1 125 279 habitants en 2018, un nombre en augmentation de 2,7 % par rapport à 2010. Ce taux de variation est le plus élevé des dix départements de la région Grand Est avec celui de l'Aube (2,7%), et positif à l'inverse d'autres départements (-4,9 % en Haute-Marne, -3,9 % dans les Vosges ou -0,6 % en Moselle). La population du Bas-Rhin représente 20 % de la population totale du Grand Est (5 548 090 habitants en 2018).

En 2015, 43 % de la population totale du département résidait sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (soit 487 299 personnes sur 1 116 658), 21,5 % dans l'arrondissement d'Haguenau-Wissembourg, 14 % dans l'arrondissement de Sélestat-Erstein, 11,5 % dans l'arrondissement de Saverne et 9,2 % dans l'arrondissement de Molsheim.

Cette même année, la densité de population était de 234,8 habitants au km² dans le Bas-Rhin, avec une forte concentration sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (1443,4 habitants au km²). Près de la moitié des ménages du Bas-Rhin se trouvait dans l'Eurométropole de Strasbourg (46 % d'un total de 483 030).

En 2014, 74 % de la population des 15-64 ans du département était active, avec un taux d'activité de 77,7 % pour les hommes et de 70,9 % pour les femmes. Le département est dynamique sur le plan économique, avec 7779 créations d'entreprises en 2016 et un excédent commercial de 401 millions d'euros au premier trimestre 2018. Le commerce extérieur du Bas-Rhin représente 31 % des exportations et 32 % des importations du Grand Est. Les secteurs d'activité prédominants fin 2017 sont le tertiaire (43,3%), l'industrie (20,9%) et le commerce (17,7%).

Le chômage est en baisse depuis 2017, avec un taux de 7,6 % au deuxième trimestre 2018 ; le plus bas du Grand Est où le taux moyen est de 8,6 %. Bien qu'élevé dans la zone d'emploi de Strasbourg (9,2%), il oscille entre 5 % et 6,5 % dans les autres zones bas-rhinoises (6,5 % pour Sélestat et 5 % pour Wissembourg). De plus, le taux de pauvreté était plus important dans l'Eurométropole de Strasbourg (19,5%) que dans le reste du département (13,1%) en 2015.

Le logement

En 2015, on comptait 539 184 logements dans le Bas-Rhin, dont 246 704 dans l'Eurométropole de Strasbourg (soit 45,7 %). Le volume du parc de logements a quasiment doublé entre 1968 et 2010, avec une forte augmentation (88 %) du nombre de résidences principales et une légère baisse (-14,7 %) du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels depuis 1990. En revanche, le nombre de logements vacants a fortement augmenté (159 %). En 2013, on recensait 74 % de propriétaires, 14 % de locataires du parc privé et 9 % de locataires du parc social dans le département. Ces proportions sont notablement différentes dans l'Eurométropole de Strasbourg avec une part moindre de propriétaires (59%) et une proportion équivalente de locataires du parc social (19%) et du parc privé (20%).

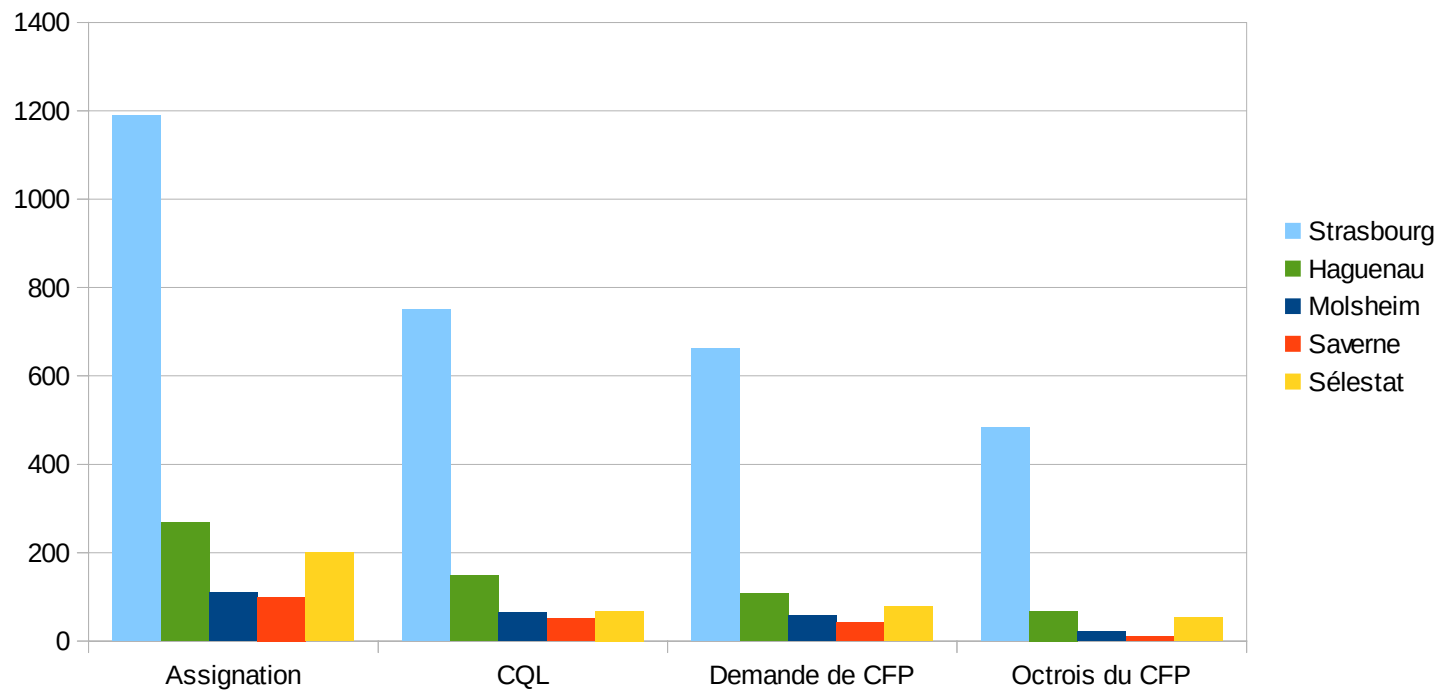
Le parc social bas-rhinois est composé d'environ 60 000 logements conventionnés, 38,7 % d'entre eux étant situés en quartiers prioritaires de la ville (QPV). Ces logements sont en grande majorité collectifs (95,7 % du parc), principalement de typologies T3 (39,5%) et T4 (29,7%). 59 % d'entre eux ont été construits avant 1976 et 18,9 % d'entre eux à partir de 2001. Leur taux de vacance globale était de 2,6 % en 2016. La répartition des logements sociaux est inégale selon les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), avec 24,6 % de logements sociaux sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, 9,3 % dans la communauté d'agglomération de Haguenau, 8,7 % dans la communauté de communes de Sélestat et 5,6 % dans la communauté de communes de la région de Saverne. Le loyer moyen bas-rhinois est supérieur à la moyenne du Grand Est, avec respectivement 5,63 € et 5,23 € par mètre carré de surface habitable. Le taux de refus de proposition de logement social demeurait élevé en 2017 (48,2%), avec 5465 refus sur un total de 11 344 propositions. Le délai moyen d'attribution d'un logement social était de 11,9 mois en 2017, et de 13,3 mois dans l'Eurométropole de Strasbourg.

(Sources : INSEE, RPLS, DIRECCTE Grand Est, Douanes, DREAL Grand Est)

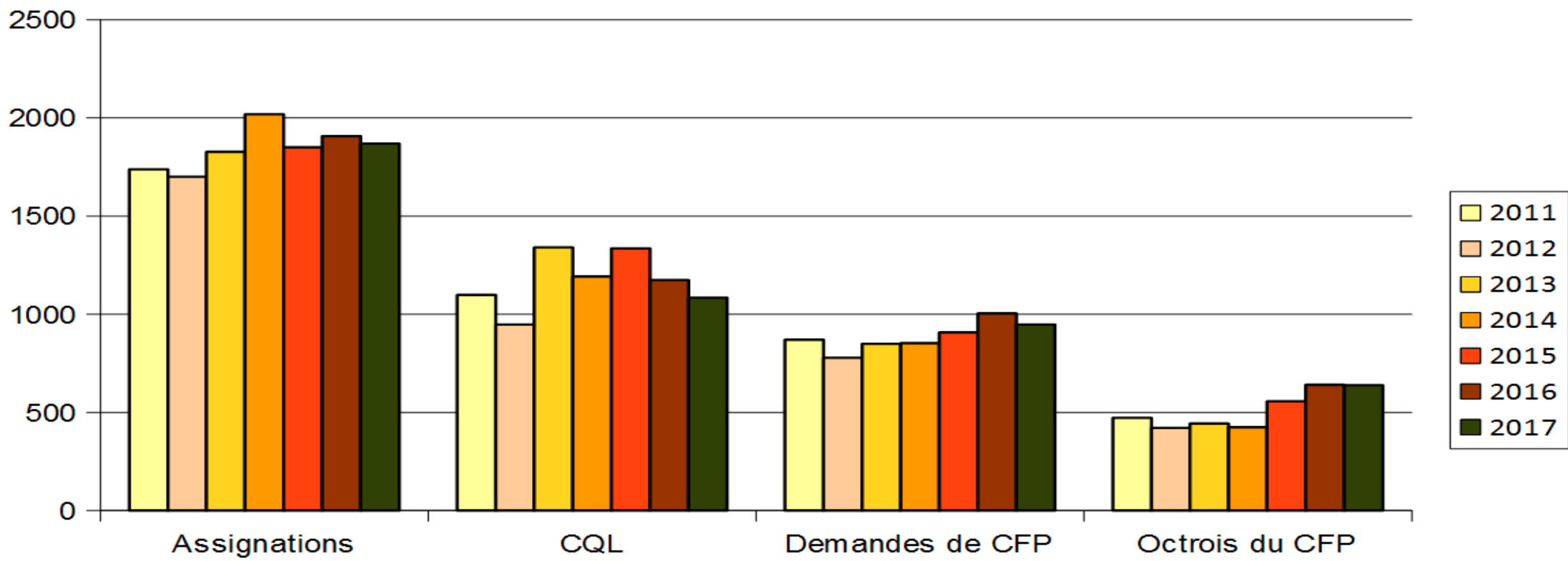
II.2. Statistiques relatives aux expulsions locatives dans le Bas-Rhin (2011-2017) [les exécutions effectives de CFP vont être ajoutées \(recueil des données en cours\)](#)

Statistiques des expulsions locatives dans le Bas-Rhin							
2011	Strasbourg	Haguenau	Molsheim	Saverne	Sélestat	Total	
Assignations	1250	183	84	76	145	1738	
CQL	797	109	46	39	107	1098	
Demandes de CFP	639	75	37	21	88	860	
Octrois du CFP	371	33	15	10	43	472	
Taux d'octroi du CFP	58,06%	44,00%	40,54%	47,62%	48,86%	54,88%	
2012	Strasbourg	Haguenau	Molsheim	Saverne	Sélestat	Total	
Assignations	1239	189	64	78	130	1700	
CQL	698	117	42	40	80	977	
Demandes de CFP	583	63	35	21	76	778	
Octrois du CFP	298	46	11	16	50	421	
Taux d'octroi du CFP	51,11%	73,02%	31,43%	76,19%	65,79%	54,11%	
2013	Strasbourg	Haguenau	Molsheim	Saverne	Sélestat	Total	
Assignations	1215	252	105	92	163	1827	
CQL	1003	127	66	48	96	1340	
Demandes de CFP	643	72	33	34	67	849	
Octrois du CFP	316	29	25	17	56	443	
Taux d'octroi du CFP	49,14%	40,28%	75,76%	50,00%	83,58%	52,18%	
2014	Strasbourg	Haguenau	Molsheim	Saverne	Sélestat	Total	
Assignations	1394	184	83	96	261	2018	
CQL	780	138	84	38	152	1192	
Demandes de CFP	590	94	64	22	82	852	
Octrois du CFP	298	37	32	15	42	424	
Taux d'octroi du CFP	50,51%	39,36%	50,00%	68,18%	51,22%	49,77%	
2015	Strasbourg	Haguenau	Molsheim	Saverne	Sélestat	Total	
Assignations	1215	188	77	117	253	1850	
CQL	754	137	231	64	149	1335	
Demandes de CFP	637	102	22	44	102	907	
Octrois du CFP	375	52	30	22	77	556	
Taux d'octroi du CFP	58,87%	50,98%	136,36%	50,00%	75,49%	61,30%	
2016	Strasbourg	Haguenau	Molsheim	Saverne	Sélestat	Total	
Assignations	1321	170	93	76	247	1907	
CQL	789	97	57	49	182	1174	
Demandes de CFP	718	67	39	32	148	1004	
Octrois du CFP	497	35	28	28	52	640	
Taux d'octroi du CFP	69,22%	52,24%	71,79%	87,50%	35,14%	63,75%	
2017	Strasbourg	Haguenau	Molsheim	Saverne	Sélestat	Total	
Assignations	1190	268	110	100	201	1869	
CQL	751	149	65	51	68	1084	
Demandes de CFP	662	108	57	42	78	947	
Octrois du CFP	483	68	23	10	54	638	
Taux d'octroi du CFP	72,00%	63,00%	40,00%	24,00%	70,00%	67,00%	
Récapitulatif pour l'ensemble du Bas-Rhin							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Assignations	1738	1700	1827	2018	1850	1907	1869
CQL	1098	947	1340	1192	1335	1174	1084
Demandes de CFP	870	778	849	852	907	1004	947
Octrois du CFP	472	421	443	424	556	640	638
Taux d'octroi du CFP	54,25%	54,11%	52,18%	49,77%	61,30%	63,75%	67,00%

Expulsion par arrondissement en 2017



Expulsions locatives dans le Bas-Rhin



II.3. Trois enjeux majeurs identifiés

- La mobilisation précoce du locataire et des acteurs ;
- L'optimisation et la coordination des outils, des actions et des acteurs ;
- L'observation, le suivi et l'analyse des actions à mettre en œuvre.

II.4. Objectifs généraux

- **Optimiser l'information** des ménages, sur leurs droits et leurs obligations en amont et à tous les stades de la procédure d'expulsion ;
- **Faciliter l'action des travailleurs sociaux** par une prise en charge partenariale et la coordination des interventions permettant d'aider les ménages à apurer leurs dettes et à se maintenir durablement dans un logement lorsque ce maintien est possible ;
- **Améliorer la coordination des acteurs** tout au long de la procédure, dès la connaissance de la difficulté, pour analyser, rechercher et orienter les ménages vers les solutions les plus adaptées ;
- **Agir davantage en faveur du parc privé** où les outils de repérage et d'accompagnement de publics sont les moins développés.

II.5. Objectifs opérationnels

Les partenaires de la CCAPEX se donnent collectivement pour objectifs pluriannuels :

- **de réduire le taux de commandements de payer allant jusqu'à l'assignation devant le juge d'instance ;**
- **d'augmenter le taux de plans d'apurement des dettes locatives conclus entre bailleurs sociaux ou bailleurs privés et locataires, arrivés à terme ;**
- **de trouver toutes solutions contribuant à la résorption de la dette de loyer ;**
- **de renforcer le cadre d'intervention des diagnostics sociaux et financiers pour conforter l'information des personnes ;**
- **corrélativement, de réduire au maximum la proportion de dossiers inexploitable suite au signalement du commandement de payer ;**
- **de lutter contre le phénomène des portes closes et d'inciter les ménages à participer aux audiences ;**
- **tendre vers un résultat « zéro dossier sans solution » (ce principe renvoie à la responsabilité collective sur un territoire de ne laisser personne sans solution, sous réserve de l'adhésion des personnes et en fonction des dispositifs existants) ;**
- **développer l'incitation des bailleurs privés à saisir la CCAPEX de manière précoce, afin de permettre une intervention de la sous-commission compétente la plus en amont possible.**

III. Une organisation à conforter

Les missions de la CCAPEX reposent sur deux volets :

- **Le pilotage** (art 1 du décret du 30 octobre 2015) : coordination des acteurs, évaluation et orientation de la politique publique de prévention des expulsions locatives.

La CCAPEX réalise et transmet chaque année au comité responsable du PDALHPD :

- un bilan des expulsions locatives au regard des engagements pris dans le cadre du PDALHPD et de la Charte de Prévention des Expulsions ;
 - une évaluation de son activité ;
 - des propositions d'amélioration du dispositif de prévention des expulsions locatives.
- **Le traitement des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion** (art 2 du décret du 30 octobre 2015) pour lesquelles elle doit formuler des avis et des recommandations aux bailleurs et aux locataires ainsi qu'à toute personne susceptible de contribuer à la prévention des expulsions locatives.

III.1. Composition et organisation de la CCAPEX

A. Les membres (art 3 et 4 du décret du 30 octobre 2015)

La CCAPEX comprend des membres de droit avec voix délibérative et des membres avec voix consultative. Elle est co-présidée par le Préfet et le Président du Conseil Départemental.

Sont membres avec voix **délibérative** :

- Le préfet ou son représentant ;
- Le président du Conseil Départemental ou son représentant ;
- Le président du conseil de la métropole ou son représentant ;
- Un représentant de chacun des organismes payeurs des aides personnelles au logement ;
- Un représentant de chaque sous-commission que chacune désigne parmi ses membres.

Sont membres à leur demande avec voix **consultative**, un ou des représentants :

- de la commission de surendettement ;
- des bailleurs sociaux ;
- des bailleurs privés ;
- des organismes collecteurs 1 % ;
- des centres d'action sociale ;
- de l'UDAF ;
- de la chambre départementale des huissiers de justice ;
- des associations d'informations sur le logement ;
- des associations de locataires ;
- des associations dont l'un des objets est le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'expulsion.

Monsieur le Préfet du Bas-Rhin et Monsieur le Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin ont fixé par arrêté conjoint du 17 août 2017 la composition de la CCAPEX départementale. Cet arrêté a été publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et au Bulletin officiel du Département, le 1^{er} septembre 2017.

B. L'organisation de la CCAPEX :

Une CCAPEX départementale instance de pilotage est créée.

Le décret du 30 octobre 2015 ouvre la possibilité de créer des sous-commissions soit sur le périmètre des instances du PDALHPD, des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) avec Programme Local de l'Habitat (PLH) exécutoire, des circonscriptions d'actions sociales du département, des arrondissements (Sous-Préfecture) ou des communes pour le traitement des situations individuelles.

Leur composition est similaire à celle de la CCAPEX avec des membres ayant voix délibérative ou consultative.

Il a été retenu dans le cadre de cette réforme et de la mise en œuvre du PDALHPD 2015 – 2020 de créer une sous-commission dans chaque arrondissement, au niveau des sous-préfectures sur le modèle de celles existantes pour l'octroi du concours de la force publique, et de créer ainsi un maillage territorial dans le département et un réseau pour un traitement uniforme de la prévention des expulsions.

Cinq sous-commissions sont donc instaurées dans le département, une par arrondissement.

Il existe sur le territoire de la ville de Strasbourg, pour les ménages relevant de son territoire, un comité de pilotage « Maintien dans les lieux », en lien avec la préfecture qui examine des demandes d'octroi du CFP pour des dossiers du parc social et recherche de solutions amiables.

III.2. Le fonctionnement de la CCAPEX départementale et des sous-commissions d'arrondissement

A. Le règlement intérieur

La CCAPEX s'est dotée d'un règlement intérieur dans lequel figure :

- l'organisation territoriale et la répartition de l'examen et du suivi des situations individuelles par les sous-commissions d'arrondissement ;
- les modalités de saisine, d'alerte, d'information ou de signalement des situations au secrétariat de la CCAPEX et aux sous-commissions d'arrondissement ;
- les modalités d'examen, de traitement et de suivi des situations individuelles par les sous-commissions, en particulier :
 - les délais de réponses des sous-commissions qui ne peuvent excéder 3 mois quand l'alerte a pour origine les organismes payeurs des aides au logement, la commission de médiation DALO ou le Fonds de Solidarité Logement (FSL) ;
 - la délimitation des situations qui pourront être instruites : certains dossiers pouvant être orientés rapidement vers des dispositifs de droit commun (plan d'apurement, saisine du Fonds Solidarité Logement FSL...) cf règlement intérieur de la CCAPEX du Bas-Rhin (Annexe n° 3)
 - les critères de priorisation des situations à instruire.
- Les éléments nécessaires à l'instruction des situations individuelles, à savoir a minima une description de la situation et un décompte locatif précis.

B. Les secrétariats

- Le secrétariat de la CCAPEX départementale est assuré par la Direction Départementale Déléguée de la Cohésion Sociale et chargé de :
 - Recevoir les dossiers (centralisation de la réception des dossiers de l'ensemble du département, envoi des accusés réception de saisine, enregistrement dans l'application EXPLOC et envoi de la lettre informant le locataire qu'un dossier a été ouvert à son nom dans EXPLOC, conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978)
 - Envoyer le courrier type de mise en garde qui invite le ménage à prendre contact avec son bailleur pour régulariser sa situation, avec le service social de secteur pour faire un point sur sa situation, avec l'ADIL, avec un Point Conseil Budget (PCB)
 - Instruire les dossiers relevant de l'arrondissement de Strasbourg
 - Inscire à l'ordre du jour tout dossier nécessitant d'être examiné par la sous-commission de l'arrondissement de Strasbourg
 - Assurer le suivi des avis et recommandations et des saisines du fonds de solidarité.
 - Réaliser un bilan d'activité présenté annuellement à la CCAPEX départementale : bilan des procédures d'expulsion locatives dans le Bas-Rhin au regard des objectifs définis par le PDALHPD et la charte de prévention des expulsions, évaluation de l'activité des sous-commissions (bilan des avis et recommandations et des suites qui y ont été données) et recensement des propositions d'amélioration du dispositif de prévention des expulsions locatives. Ce document sera validé en séance plénière.
- Le secrétariat des sous-commissions d'arrondissement (hors Strasbourg) est assuré par le référent expulsion de la sous-préfecture et chargé de :
 - Instruire les dossiers relevant de l'arrondissement
 - Inscire à l'ordre du jour tout dossier nécessitant d'être examiné par la sous-commission d'arrondissement
 - Assurer le suivi des avis et recommandations et des saisines du FSL.

C. L'examen des situations individuelles

La loi ALUR prévoit que les membres de la CCAPEX et des sous-commissions d'arrondissement sont soumis au secret professionnel.

Les informations nécessaires à la compréhension du dossier et à sa bonne orientation doivent être communiquées.

Les éléments pouvant être utilisés dans le cadre de l'examen et du traitement des dossiers sont les suivants :

- Identification et composition du ménage ;
- Caractéristiques du logement ;
- Motifs de la menace d'expulsion, situation financière et montant de la dette locative ;
- Actions d'accompagnement social engagées ;
- Situation par rapport au logement, procédure d'expulsion, demande de logement social, ACD validé, recours DALO déposé.

III.3. Le cas particulier des signalements par les huissiers de justice des commandements à payer

Les commandements de payer délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou une société civile constituée entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré devront être signalés par les huissiers à la CCAPEX. Cette procédure concerne les bailleurs privés.

Le Préfet fixe par arrêté les seuils d'ancienneté et le montant de la dette au-delà desquels les commandements de payer doivent être signalés à la CCAPEX.

Ils sont fixés dans chaque département par arrêté préfectoral après avis de la Chambre départementale des huissiers. Ils doivent être compris entre 3 et 6 mois d'impayés de loyer ou de charges locatives pour l'ancienneté de la dette et entre 3 et 6 fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives pour le montant de la dette.

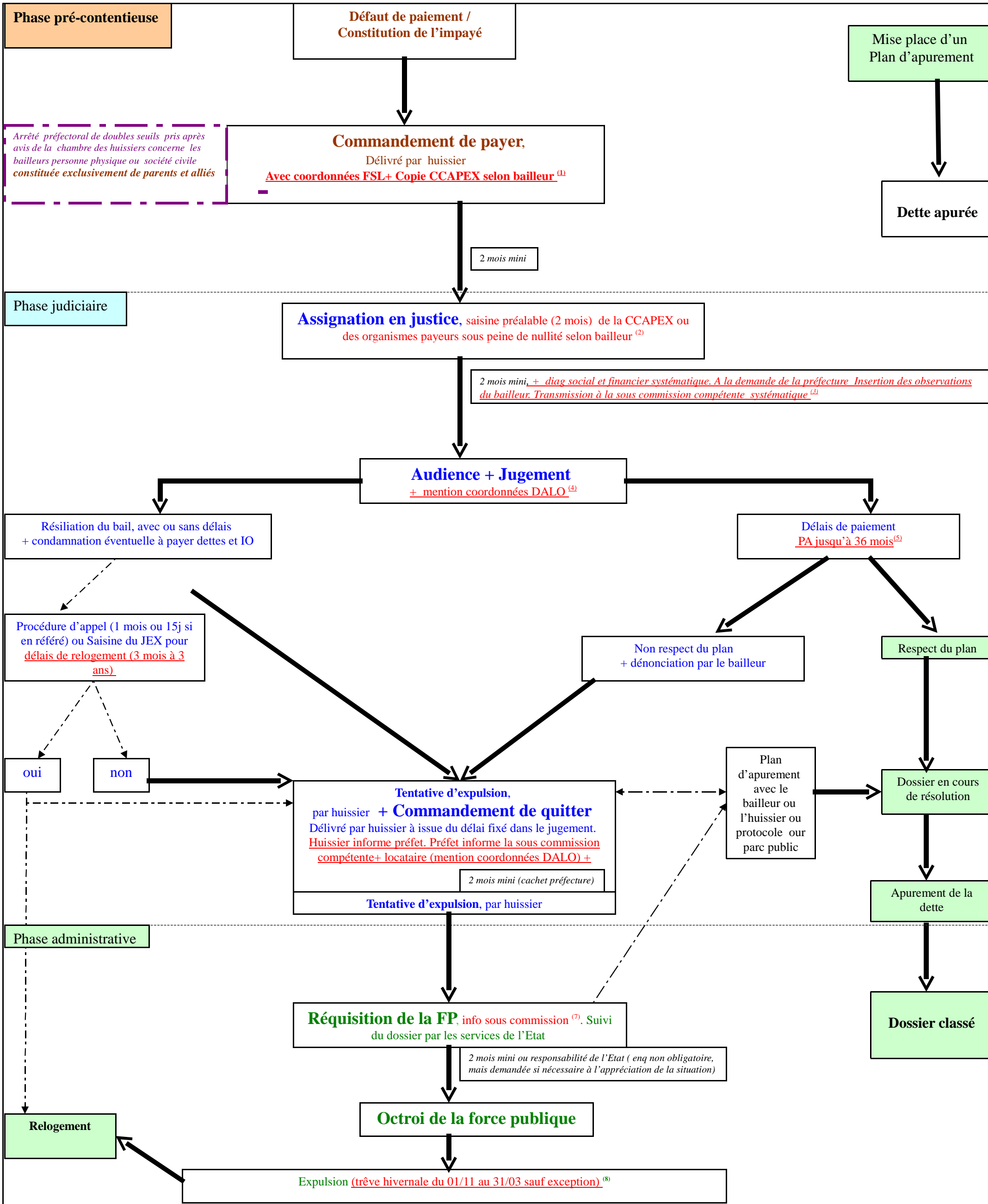
Le signalement doit être fait dès que l'un des deux seuils est atteint.

Ainsi, après échanges avec les différents partenaires et l'avis favorable de la chambre des huissiers du Bas-Rhin, il a été décidé que dans le département les commandements de payer délivrés par les huissiers pour le compte de bailleurs personnes physiques ou SCI constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré dont le logement est situé dans le département du Bas-Rhin, devraient faire l'objet d'un signalement à la CCAPEX :

- lorsque le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges sans interruption depuis une durée de 3 mois ;
- ou lorsque la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à trois fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives.

Cette procédure ne concerne pas les locataires du parc social. Les bailleurs sociaux ont l'obligation avant toute assignation de saisir la CCAPEX ou l'organisme payeur (CAF / MSA).

IV. Les étapes de la procédure



(1) art.27-I-2° : montant et ancienneté de la dette fixés par décret. A compter du 01/01/2015 pour les bailleurs personne physique ou société civile constituée exclusivement de parents et alliés

(2) art.27-I-2° : pour les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement de parents et alliés jusqu'au 4° degré à compter du 01/01/2015

(3) art 27-II-3°-d et art.28-V-5°. (4) art.28-V-7°

(5) art27-II-5° : durée possible du PA judiciaire étendue à 36mois. (6) art27-7° (7) art.28-II-2°

(8) art.25 : la trêve hivernale s'applique également aux personnes entrées par voie de fait sauf décision contraire du juge. Un relogement DALO effectif n'empêche pas l'octroi du CFP

1. Le Précontentieux : de l'entrée dans les lieux à la constitution de l'impayé

On parle de prévention des expulsions à partir d'un premier défaut de paiement du loyer par le locataire. Néanmoins des actions qui en relèveraient peuvent démarrer dès l'entrée dans les lieux (adéquation ressources / montant loyer). On parle de pré-contentieux avant que l'impayé ne soit caractérisé au sens réglementaire (2 termes de loyers net, ou 2 termes bruts), sans distinguer selon que l'impayé est continu ou discontinu. Il s'agit d'une période où il n'existe aucune obligation d'intervenir. Les bailleurs envoient généralement des lettres de rappel mais les comportements sont hétérogènes, notamment ceux des bailleurs particuliers isolés, dont la connaissance des procédures est très inégale. A ce stade, il n'y a que dans le cas où le bailleur a souscrit une assurance VISALE que l'intervention est systématique auprès du locataire. Elle est réalisée par Action Logement, en vue du recouvrement social de l'impayé. Ceci s'inscrit en complément bien entendu du travail des services sociaux si le locataire faisait déjà l'objet d'un suivi.

2. L'intermédiaire : de la constitution de l'impayé à l'assignation

Cette phase s'inscrit dans le prolongement de la précédente car les actions amiables sont toujours à privilégier, le délai légal étant de 2 mois entre le premier acte d'huissier, le commandement de payer, et l'assignation en justice. La nécessité de la mise en place d'un plan d'apurement se fait plus prégnante face à l'augmentation de la dette. Certains acteurs institutionnels commencent à intervenir. La constitution de l'impayé entraîne pour le bailleur, dans le cas où le locataire perçoit des aides au logement en tiers payant, de signaler l'impayé à la CAF. Démarre alors une période conservatoire de 6 mois de maintien des aides. La CAF propose, selon le cas, pour un public ciblé, un accompagnement en vue de la mise en place d'un plan d'apurement ou elle saisit le FSL en vue du versement d'une subvention ou d'un prêt soldant la dette locative. Il s'agit effectivement d'une période de mise en jeu des cautions, en particulier s'il s'agit du FSL, qui peut lui aussi proposer une démarche similaire au locataire.

3. Le contentieux : de l'assignation à la suspension des aides au logement

La transmission de l'assignation par l'huissier à la Préfecture est une nouvelle étape dans l'évolution de la procédure qui déclenche à nouveau certaines actions. L'audience intervient en général dans un délai de 2 mois qui doit être mis à profit pour réaliser un diagnostic de la situation sociale de la famille afin de fournir au juge des éléments d'information utiles à la décision. Une enquête est réalisée par les services sociaux à cette fin auprès du locataire en impayé.

A l'issue de l'audience, le juge prononce la résiliation du bail ou non. Il peut constater cette résiliation pour impayés ou défaut de justificatif d'assurance (un mois après un commandement de payer et sans possibilité de délais) ; ou la prononcer pour impayés (sans délivrance obligatoire d'un commandement de payer préalable dans le cadre d'une résiliation judiciaire), ou inexécution des obligations du locataire. La résiliation peut-être accompagnée de délais de paiement pour le locataire.

Après 6 mois de maintien de l'aide au logement, la CAF fait le bilan sur l'appel d'un plan d'apurement ou la sollicitation du FSL et interroge le bailleur sur l'effectivité du paiement du loyer courant. La CAF suspend le versement des aides au logement en l'absence de présentation d'un plan d'apurement ou d'une aide financière du FSL, et en cas de non paiement du loyer courant.

4. La recherche du maintien dans les lieux : de la suspension des aides au logement au commandement de quitter les lieux

A ce stade, le locataire est dans une situation extrêmement précaire, potentiellement sans bail et sans aides au logement. Dans le parc privé, les possibilités de maintien dans les lieux s'amenuisent. Pour certains profils d'allocataires particulièrement fragiles, en cas de paiement du loyer résiduel et dans le cas de versement en tiers-payant la CAF prolonge le maintien des aides. Dans le parc social, dès lors qu'il y a un protocole d'accord signé, il y a maintien de l'aide au logement par la CAF. Cette dernière peut également à ce stade saisir le FSL si cela pas encore été réalisé. La CCAPEX est également réservée à des cas d'impayés qui en arrivent à ce stade de gravité et de complexité. Elle formule des avis et des recommandations à destination des différents partenaires impliqués sur le dossier.

5. La libération des lieux: du commandement de quitter les lieux à la demande du CFP

Faisant suite à la résiliation du bail, le commandement de quitter les lieux rédigé par l'huissier vise à faire appliquer la décision de justice. Les accompagnements en vue de l'établissement d'un plan d'apurement se transforment en recherche de solutions de relogement. Le locataire peut toutefois demander des délais supplémentaires auprès du juge de l'exécution. S'il n'y a pas de libération volontaire du locataire sous 2 mois, l'huissier effectue une visite sur place. En cas de refus de partir, l'huissier demande le concours.

6. Le concours de la force publique : de la demande du CFP à son exécution ou indemnisation de l'État

L'expulsion est à présent très proche, même si des solutions amiables peuvent toujours être trouvées, notamment via un travail partenarial autour des dossiers. C'est au Préfet et aux sous-Préfets que revient la compétence de l'octroi ou non du CFP. Afin de prendre la décision la plus adaptée à la situation actuelle du ménage locataire, une nouvelle enquête peut-être effectuée. Les sous-Préfets organisent des commissions en réunissant les partenaires locaux afin de statuer sur l'octroi ou non du CFP. La Ville de Strasbourg organise également un comité de pilotage « maintien dans les lieux », où certains dossiers sont examinés en vue de trouver potentiellement une ultime voie de résolution.

7. Le devenir des ménages : postérieurement au jugement d'expulsion

En cas de refus du CFP et d'indemnisation du bailleur par l'État, la situation du ménage reste fragile car la dette antérieure est toujours d'actualité.

En cas d'accord du CFP, l'essentiel du travail de prévention consiste à présent à anticiper l'expulsion en trouvant des solutions de relogement ou de mise à l'abri dans une structure d'hébergement.

V. Les partenaires et leurs rôles

La présente partie récapitule les différents partenaires de la prévention des expulsions qui interviennent au cours ou en lien avec la procédure de traitement de l'impayé. Elle explique pour chacun d'entre eux en quoi consiste leur rôle, en énumérant les principales actions et dispositifs dont ils ont la charge.

Cette synthèse ne vise pas l'exhaustivité de l'ensemble des actions entreprises par chaque partenaire, mais elle permet, de manière simplifiée, de comprendre le positionnement de chacun et de visualiser l'interlocuteur pertinent sur tel ou tel sujet.

DRDJSCS Grand Est Direction départementale déléguée de la Cohésion Sociale
Co-pilotage du PDALHPD avec le Conseil départemental Élaboration et co-pilotage de la charte avec le Conseil départemental Pilotage et secrétariat de la CCAPEX départementale Secrétariat de la sous-commission de l'arrondissement de Strasbourg Secrétariat de la commission de médiation (DALO) Gestion de l'Accord Collectif Départemental et droit de réservation préfectoral Pilotage du dispositif de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (AHI) Participation aux sous-commissions départementales

Préfecture	Sous-préfectures d'arrondissement
Instruction de la procédure d'expulsion : <ul style="list-style-type: none"> - Réception des pièces d'huissier, - Demande et réception des enquêtes sociales, - Liaison avec les tribunaux d'instance, - Transmission des jugements, - Décision d'octroi du CFP, - Indemnisation des bailleurs 	Organisation des sous-commissions CCAPEX d'arrondissement Organisation de commissions partenariales visant à aider le sous-préfet dans sa décision d'accorder ou non le CFP Instruction de la procédure d'expulsion : <ul style="list-style-type: none"> - Réception des pièces d'huissier, - Demande et réception des enquêtes sociales, - Liaison avec les tribunaux d'instance, - Transmission des jugements, - Décision d'octroi du CFP.

Département du Bas-Rhin	
Secteur Habitat Logement	UTAMS
Co-pilotage du PDALHPD Élaboration et co-pilotage de la charte Gestion du FSL	Proposition d'accompagnement et suivi des ménages en impayés si accord de leur part à tout stade de la procédure Réalisation des enquêtes sociales au stade de l'assignation et de la demande du CFP

Ville de Strasbourg

Dans sa compétence d'action sociale à travers la Direction Solidarité, Santé, Jeunesse (D.S.S.J.) :

Mission logement

- Participer à la Commission de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX).
- Participer aux réunions de travail de l'équipe technique PDALHPD
- Organiser au sein de la DSSJ, des cellules d'appui logement en direction des travailleurs sociaux.
- Continuer et renforcer les partenariats avec les bailleurs sociaux afin de traiter les cas d'impayés le plus en amont possible avec l'appui du service de l'Habitat.
- Réaliser les enquêtes assignation relevant de sa compétence territoriale et les enquêtes expulsion en utilisant les supports actualisés en 2011 dans le cadre de la Charte Départementale de l'Accompagnement Social Lié au logement (ASLL).
- Poursuivre l'organisation des comités de pilotage « Maintien dans les lieux » en lien avec la préfecture pour les ménages relevant de son territoire : examen des demandes d'octroi du CFP sur certains dossiers et recherche de solutions amiables.

Unités Territoriales de la Ville de Strasbourg :

- Proposition d'accompagnement et suivi des ménages en impayés tout stade de la procédure, sous réserve de l'adhésion des ménages
- Réalisation des enquêtes sociales au stade de l'assignation et de la demande du CFP

Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg s'engage à poursuivre les actions initiées dans le cadre du PDALHPD

- Participation-à la CCAPEX
- Participer aux réunions de travail de l'équipe technique PDALHPD
- Cogestion de l'Accord Collectif Départemental dont l'un de ses publics prioritaires étant « les ménages en situation d'expulsion, parc privé et parc public, quel que soit le stade de la procédure »
- Poursuivre le travail de collaboration du service « habitat » avec les bailleurs sociaux en lien avec les UT et les UTAMS

L'Eurométropole de Strasbourg, en tant que gestionnaire du FSL, s'engage à :

- Solliciter ses interventions financières et en accompagnement social en faveur des personnes en impayés de loyers, telles qu'elles sont définies dans son règlement intérieur ;
- Réaliser une enquête pour chaque assignation relevant de sa compétence (tel que précisé dans son règlement intérieur) ;
- Utiliser pour la réalisation des enquêtes sociales au stade de l'assignation et au stade de l'expulsion les supports actualisés dans le cadre de la révision de la charte départementale de l'accompagnement social lié au logement.

Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

Versement des aides au logement (APL/ALF/ALS)

Enregistrement des signalements d'impayés

Maintien du droit aux aides au logement si le locataire est de bonne foi pendant les périodes conservatoires et conditionnelles

Saisine du FSL en amont ou au terme de la période conservatoire, occasionnant un maintien des aides pour une période supplémentaire

Suspension éventuelle de l'aide au logement

Envoi de courriers aux bailleurs et aux locataires tout au long de la procédure d'impayés

Offre de travail social auprès des ménages bénéficiaires de l'AL en impayé

Participation à la CCAPEX

Participer aux réunions de travail de l'équipe technique PDALHPD

Information et sensibilisation des bailleurs et allocataires sur l'obligation de signaler les impayés à la CAF

Mutualité Sociale Agricole

Versement des aides au logement (APL/ALF/ALS)

Enregistrement des signalements d'impayés, maintien du versement des aides pendant les périodes conservatoire et conditionnelle. Offre de service auprès des adhérents en impayé : accompagnement pour reprendre le paiement du loyer courant et apurer la dette, saisine éventuelle du FSL

Les organismes HLM

Procédures différentes de gestion des impayés selon les organismes : action en pré contentieux, analyse sociale et budgétaire du locataire, proposition de mise en place d'un plan d'apurement et/ou d'un protocole, démarche de recouvrement de la dette, analyse de l'opportunité de proposer un relogement.

Saisine préalable de la CCAPEX a minima deux mois avant l'assignation

Agence Départementale d'Information sur le Logement du Bas-Rhin (ADIL 67)

Dans le cadre de sa mission d'information et de conseil auprès des ménages, l'ADIL67 se tient gratuitement à la disposition des locataires et des propriétaires bailleurs pour renseigner sur les démarches à effectuer en cas d'impayés de loyer et sur les différents points de la procédure d'expulsion :

- les possibilités de mise en place d'un plan d'apurement de la dette locative, les démarches éventuelles en vue d'un relogement, et l'articulation avec la procédure de surendettement,
- le déroulement de l'ensemble de la procédure (de la préparation de l'audience jusqu'à l'octroi du concours de la force publique),
- le contenu de la décision de justice et de ses conséquences,
- les dispositifs et partenaires mobilisables (FSL, CAF, Action Logement).

Par son réseau de permanences, elle assure un maillage territorial complet, permettant ainsi d'offrir aux ménages en difficulté un véritable service de proximité.

Fédération Nationale des Agences Immobilières (FNAIM) d'Alsace

Sensibilisation et information des professionnels de l'immobilier sur la prévention des expulsions

Chambre départementale des huissiers de justice

L'huissier de Justice intervient à chaque étape de la procédure d'expulsion lors des significations (commandement de payer les loyers, assignation, signification de la décision de justice, commandement de quitter les lieux, tentative d'expulsion, expulsion).

Lors des significations, l'huissier se déplace au domicile des locataires, cherchant à leur remettre l'acte en personne afin de les éclairer et les informer au mieux sur leurs droits et devoirs (délai de procédure, conséquence de la procédure, renvoi vers les services sociaux concernés, mise en relation avec les bailleurs, ...).

Si la procédure arrive à son terme, afin d'éviter l'expulsion en présence des forces de l'ordre, l'huissier se met en relation avec le locataire pour tenter une remise amiable des clés et voir avec son entourage pour le relogement de l'expulsé.

Chaque huissier a la possibilité d'assister pour ses dossiers à la sous-commission CCAPEX.

La chambre est en charge de la diffusion des informations auprès des huissiers de justice du département.

Les associations de locataires (CNL, CLCV,UDCSF....)

Conseil auprès des locataires sollicitant l'association

Gestion et Accompagnement vers un Logement Autonome (ARSEA-GALA)

Mise en œuvre de dispositifs de gestion locative et d'accompagnement social des ménages vers le logement autonome (AVL, TEMPOREO, Délégations FSL)

Représentation des associations d'insertion par le logement aux sous-commissions d'arrondissement CCAPEX

Mise en œuvre d'une action de prévention à destination des locataires du parc privé en soutien des sous-commissions d'arrondissement CCAPEX en établissant un bilan diagnostic et en proposant des préconisations d'orientation/accompagnement dès le signalement de la situation à la CCAPEX

Union Départementale des Associations Familiales (UDAF)

Prestataire dans le cadre de mesure de protection des majeurs

Prestataire dans le cadre de mesure d'aide à la gestion budgétaire

Fédération des Acteurs de la Solidarité (FAS)

Représentation des associations de réinsertion sociale

Action Logement

Intervention dans le recouvrement social de l'impayé dans le cadre du dispositif d'assurance de la garantie des risques locatifs

Chambre Syndicale de Propriété et de la copropriété Immobilière (CSPI)

Conseil auprès des bailleurs en cas de litige avec le locataire

Assistance auprès de ses adhérents dans la conduite de la procédure d'expulsion

Tribunaux d'instance

Statuer sur la résiliation du bail, avec ou sans délai de paiement, après analyse de la situation du locataire et du bailleur (Juge d'instance).

La résiliation peut être :

- constatée pour impayés de loyers ou charges ou dépôt de garantie, non souscription d'une assurance contre les risques locatifs, troubles de voisinage (en cas de clause résolutoire insérée dans le bail et suite à délivrance d'un commandement visant cette clause restée sans effet pendant un délai de 2 mois pour les impayés et 1 mois pour le défaut d'assurance), et en l'absence d'octroi de délais de grâce suspendant les effets de la clause résolutoire
--

-prononcée pour manquement grave du locataire à ses obligations locatives (sans délivrance préalable d'un commandement)

Statuer sur l'éventuel caractère indécent du logement, lequel peut faire échec à toute mesure d'expulsion même en cas de résiliation constatée ou prononcée (Juge d'instance)

Octroyer des délais d'évacuation suite à délivrance du commandement de quitter les lieux (Juge de l'exécution)
--

Statuer sur le sort des biens après expulsion (Juge de l'exécution)

Veiller à l'articulation entre la procédure en constat de résiliation du bail et le traitement de la situation de surendettement du locataire (Juge d'instance)

Banque de France

Pilote l'instruction des dossiers de surendettement

Service Intégré de l'Accueil et d'Orientation (SIAO)

Gestionnaire unique des demandes d'accès à un hébergement et à un logement adapté

VI. Les engagements des partenaires : prévenir et accompagner

VI.1. Développer une culture commune en matière de prévention des expulsions locatives

Fiche Action 1 : développer la formation des partenaires

Problématique identifiée :

Les acteurs engagés dans la prévention des expulsions locatives sont nombreux et appartiennent à des institutions ou organisations diverses, qui obéissent à des logiques non convergentes.

Certains professionnels (propriétaires privés, agences immobilières...) relevant du secteur privé ignorent qu'ils peuvent être des acteurs de prévention des expulsions alors même qu'ils relogent chaque jour des ménages dans le parc privé.

Cependant l'ensemble des partenaires reconnaissent la nécessité de développer une culture commune permettant de développer leurs connaissances, leurs liens et faire coexister leurs logiques professionnelles pour un travail partenarial plus efficace et davantage orienté sur le préventif.

Objectif : améliorer la connaissance partagée des acteurs en matière de prévention des expulsions

Engagements	Acteurs pilotes	Mise en œuvre
1/ Proposer régulièrement des séances d'information collective à destination des professionnels dans le cadre de la CCAPEX, du CODELICO ou de toute autre instance (journées des partenaires, ICIS...) : présentation des dispositifs, services, associations et travaux liés à la prévention des expulsions...	DDDCS Département du Bas-Rhin Ville/Eurométropole de Strasbourg	Toute la durée de la charte Indicateurs : nombre de séances organisées par an ; nombre de personnes y ayant participé ; questionnaires de satisfaction.
2/ Produire et/ou communiquer des supports d'information en direction des partenaires et tout organisme susceptible de diffuser ou communiquer des informations relatives aux procédures d'expulsion	Ensemble des partenaires dans la concertation	
3/ Renforcer le partenariat pour mobiliser l'ensemble des acteurs : - en proposant des groupes de travail sur les problématiques identifiées ; - en assurant le pilotage et l'animation des réunions de suivi de la charte ; - en veillant à harmoniser les procédures et pratiques, notamment au sein des sous-commissions locales de la CCAPEX : vigilance/couverture territoriale Eurométropole de Strasbourg Nord et SUD, modélisation du COPIL à envisager sur ces territoires.	DDDCS Département du Bas-Rhin	

4/ Organiser un groupe de travail avec les professionnels pour capitaliser les bonnes pratiques	Selon les thématiques DDDCS, Ville /Eurométropole de Strasbourg ou Département du Bas-Rhin	
5/ Prendre en compte la parole des usagers pour améliorer la qualité et l'efficacité des interventions des professionnels	Département du Bas-Rhin Ville de Strasbourg DDDCS	Concertation avec le CRPA

Fiche Action 2 : Définir collectivement et mettre en œuvre des processus d'alerte tout au long de la procédure

Problématique identifiée : Le système actuel bien qu'efficace reste perfectible

Objectif : La présente charte vise à améliorer la coordination des acteurs et des dispositifs; néanmoins, il est important d'identifier des seuils d'alerte afin d'améliorer la prise en charge.

Engagements	Acteurs pilotes	Mise en oeuvre
1/ Développer une culture commune en matière de repérage et de traitement des situations par : - la mise en place de groupes d'analyse de pratiques - la définition d'une trame commune du formulaire d'enquête qui peut être utilisée dans les entretiens à tout moment afin d'identifier les points d'alerte	Département du Bas-Rhin Ville de Strasbourg	Toute la durée de la charte
2/ Favoriser le repérage et le signalement pour prévenir l'aggravation de la situation en identifiant les points d'alerte - au regard de ces points d'alerte, les partenaires s'engagent à mobiliser la CCAPEX pour définir une réponse adaptée	Ensemble des partenaires, chacun dans son domaine d'action	Toute la durée de la charte
3/ Prévenir la baisse de revenu et l'endettement possible des ménages par : - la saisine du FSL au début et au terme de la période conservatoire sur les profils de ménages les plus fragiles occasionnant un maintien des aides pour une période supplémentaire - la possibilité de saisir la CCAPEX à la suspension des aides - l'orientation des ménages en difficultés vers les Points Conseil Budget (PCB); liste et coordonnées en annexe n°4	Ensemble des partenaires, chacun dans son domaine d'action	Toute la durée de la charte

4/ Permettre de trouver des leviers pour entrer en contact avec le ménage (prise de contact téléphonique, visite à domicile, ...). Développer les prises de contact informelles (dépôt d'un avis de passage qui incite le ménage à entrer en contact avec le travailleur social, ...)	Ensemble des partenaires, chacun dans son domaine d'action	Toute la durée de la charte
--	--	-----------------------------

VI.2. Des premières difficultés locatives à la phase contentieuse

Rappel du cadre général :

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

L'impayé est caractérisé :

- pour la CAF, par un montant équivalent à 2 fois le loyer, augmenté des charges locatives, déduction faite ou non de l'aide au logement selon le mode de versement de la prestation (versement en tiers payant ou à l'allocataire). L'impayé est exprimé en termes de montant de la dette, sans distinguer s'il est continu ou discontinu (Décret n°2016-748 du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement article 5 modifiant l'article R350-30 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH))

- pour la CCAPEX (concerne uniquement le parc privé), soit lorsque le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges sans interruption depuis une durée de 3 mois, soit lorsque la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à trois fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives : article 14 du Décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 (concerne les signalements obligatoires).

Fiche Action 3 : renforcer l'information relative à l'accès aux droits.

Problématique identifiée : le non recours aux droits est un facteur de mise en difficulté des locataires dès l'entrée dans le logement

Objectif : la prévention en amont de l'accès au logement en améliorant l'information et la communication auprès des locataires et des bailleurs pour favoriser leur mobilisation et l'accès aux droits et plus spécialement en direction des propriétaires et locataires du parc privé.

Engagements	Acteurs	Mise en oeuvre
1/ Favoriser l'accès des nouveaux locataires à leurs droits et à une information relative à leurs devoirs : - réunions sensibilisation - guide bailleurs / locataires...	CAF/ADIL/PCB/associations de locataires et de propriétaires / bailleurs sociaux	Sur toute la durée de la charte
2/ Favoriser l'accès des locataires aux aides au logement en : - développant le versement au tiers dans le parc privé - clarifiant la notion de loyer résiduel pour les locataires	CAF/MSA/ bailleurs sociaux/ propriétaires privés	Sur toute la durée de la charte
3/ Informer et conseiller les propriétaires privés souhaitant mettre leur bien en location	CAF/Associations de propriétaires	Sur toute la durée de la charte

4/ Informer et conseiller les propriétaires privés souhaitant mettre leur bien en mandat de gestion	Plateforme de captation du parc privé à vocation sociale	Sur toute la durée de la charte
5/ Favoriser l'accès des nouveaux locataires à un accompagnement en développant un réflexe à contacter des personnes compétentes en cas de difficultés (travailleurs sociaux, associations ...)	ADIL/associations de locataires/ bailleurs sociaux	Sur toute la durée de la charte

Fiche Action 4 : optimiser les moyens d'accompagnement des ménages le plus précocement possible

Problématique identifiée: la situation est parfois trop dégradée pour permettre un maintien dans le logement au moment de l'enquête assignation

Objectif : concentrer le plus en amont possible la prévention et plus spécialement en direction des propriétaires et locataires du parc privé.

Les moyens d'accompagnement peuvent et doivent être déployés tout au long de la procédure.

Engagements	Acteurs pilotes	Mise en oeuvre
1/ Permettre à toute personne ayant des difficultés d'ordre financière et/ou locative de bénéficier d'un bilan de situation	Département du Bas-Rhin Ville/Eurométropole de Strasbourg DDDCS	Sur toute la durée de la charte
2/ Mobiliser les dispositifs d'accompagnement dédiés à l'accès ou au maintien dans le logement : - AVL : suite à sollicitation des réservataires dans le cadre de l'ACD - ASLL : sollicitation du FSL	Département du Bas-Rhin Ville/Eurométropole de Strasbourg DDDCS	Sur toute la durée de la charte
3/ Expérimenter des mesures d'accompagnement dédiées à la prévention des expulsions à destination des locataires du parc privé non suivis par les travailleurs sociaux de secteur sur l'ensemble du département.	Sous commissions CCAPEX ARSEA-GALA	2019 Une évaluation de ce dispositif devra être présentée en CCAPEX plénière fin 2019-début 2020.
4/ Conforter et développer des solutions de sorties rapides du logement dès lors que le maintien dans le logement n'est pas possible : - saisine de TEMPOREO, suite à sollicitation d'OPUS - travailler au déploiement de ce type de dispositif avec d'autres bailleurs - déployer des places d'intermédiation locative réservées aux ménages menacés d'expulsion dans le cadre du plan quinquennal logement d'abord selon les besoins qui s'expriment - expérimenter le bail de sauvegarde - travailler au relogement vers un logement plus adapté à la situation du ménage (mutation au sein du parc social) - saisine de l'Accord Collectif Départemental (ACD)	DDDCS/ Eurométropole de Strasbourg/ Département du Bas-Rhin Bailleurs sociaux	Sur toute la durée de la charte

Fiche Action 5 : inciter bailleurs et locataires à rechercher une solution d'apurement de la dette dès la constitution de l'impayé et/ou à saisir la CCAPEX

Problématique identifiée:

Les locataires ne cherchent pas systématiquement à prendre contact avec le propriétaire pour mettre en place un plan d'apurement ou toute autre solution permettant d'éviter la constitution d'un impayé conduisant au lancement d'une procédure d'expulsion.

Les propriétaires ont aussi un rôle à jouer en prenant contact avec leur locataire, en examinant les propositions de plan d'apurement.

Objectif : Prévenir toute aggravation de la situation en fluidifiant les circuits entre acteurs.

Engagements	Acteurs / pilotes	Mise en oeuvre
<p>1/ Accompagner le propriétaire bailleur lorsqu'un impayé survient en l'incitant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre contact avec son locataire pour tenter de mettre en œuvre un plan d'apurement, - Examiner toute proposition de plan d'apurement du locataire <p>→ Pour les bénéficiaires d'aides au logement , la CAF envoie des courriers aux bailleurs et aux locataires à tous les stades de sa procédure. Elle peut proposer en cas de litige un plan d'apurement par défaut sur 3 ans</p> <p>→ Envisager un plan de communication plus spécifiquement à destination des bailleurs privés</p>	<p>Associations de propriétaires (CSPI)</p> <p>CAF</p>	<p>Tout au long de la charte</p>
<p>2/ Faire connaître aux propriétaires privés la possibilité de saisir la CCAPEX à tout moment par le biais de différentes actions d'information.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposer une intervention de la CCAPEX auprès des différentes associations de propriétaires et/ou agences immobilières. - Mise à jour des sites internet de tous les partenaires. 	<p>DDDCS Département du Bas-Rhin</p> <p>Ensemble des partenaires et de leurs réseaux</p>	<p>Tout au long de la charte, au fur et à mesure des évolutions législatives.</p>
<p>3/ Inciter les propriétaires et bailleurs à mettre en place un plan d'apurement dans le cadre de la CCAPEX lorsque la situation du ménage le permet.</p>	<p>DDDCS</p>	<p>Tout au long de la charte</p>

Fiche Action 6 : Examiner toute situation signalée à la CCAPEX pour tendre vers le “zéro dossier sans solution”

Problématique identifiée : le volume des saisines et la diversité des situations complexifient le traitement qualitatif des dossiers.

La grille d'analyse (cf règlement intérieur de la CCAPEX en annexe 3) et les éléments collectés permettent d'identifier les ménages dont la situation nécessite un passage en sous commission CCAPEX.

L'implication de l'ensemble des partenaires pour signaler les situations critiques et leur évolution est indispensable.

Pour autant, les propositions faites se heurtent parfois à une absence de réponse des ménages.

Objectif : ne laisser aucune situation se dégrader sans proposer un plan d'action au regard des problématiques identifiées

Engagements	Acteurs pilotes	Mise en oeuvre
1/ Le secrétariat de la CCAPEX envoie un courrier type de mise en garde qui invite le ménage à prendre contact avec son bailleur pour régulariser sa situation, avec le service social de secteur pour faire un point sur sa situation, avec l'ADIL, avec un Point Conseil Budget (PCB)	DDDCS	Tout au long de la charte
2/ Le secrétariat de la CCAPEX départementale transmet les situations aux sous-commissions compétentes, en vue de leur examen potentiel en sous-commission.	DDDCS	Tout au long de la charte
3/ Les secrétariats des sous-commissions CCAPEX : - vérifient pour toute situation paraissant critique si un suivi social existe afin d'alerter le travail social compétent ou informent les services sociaux de secteur des saisines reçues - peuvent saisir pour certaines situations critiques au sens du règlement intérieur de la CCAPEX, l'association ARSEA-GALA afin qu'un contact et un diagnostic soient pris avec le ménage du parc privé non suivi par un service social - peuvent mobiliser les moyens d'accompagnement existants (cf fiche action 4)	DDDCS Sous-préfectures	Tout au long de la charte
4/ Les travailleurs sociaux proposent des rencontres aux familles concernées à tous les stades de la procédure dès qu'ils ont connaissance de l'impayé.	Département du Bas-Rhin Ville/Eurométropole de Strasbourg	Tout au long de la charte

5/ Les partenaires ainsi que les bailleurs s'engagent à alerter la CCAPEX départementale ou les sous-commissions CCAPEX lorsque les situations se règlent ou qu'elles s'aggravent	Ensemble des partenaires	Tout au long de la charte
---	--------------------------	---------------------------

VI.3. *La phase contentieuse*

Cadre général :

Elle s'étend du commandement de payer à la fin de la procédure d'expulsion. Elle est composée de trois étapes :

- du commandement de payer à l'audience du Tribunal d'Instance;
- du commandement de quitter les lieux à la demande du concours de la force publique;
- de l'octroi du concours de la force publique et, le cas échéant, à l'expulsion du logement

A. Du commandement de payer à l'audience du Tribunal d'Instance

Rappel du cadre :

A réception du commandement de payer, si dans le délai de 2 mois la demande reste lettre morte, le propriétaire peut assigner le ménage en résiliation de bail.

Une fois l'assignation transmise par l'huissier à la CCAPEX, les services de l'Etat ont 2 mois pour transmettre au juge du Tribunal d'Instance un diagnostic social et financier qui permettra au juge de fonder sa décision au vu de la situation sociale de la famille et des actions engagées pour remédier à sa situation d'impayés.

L'audience a lieu au minimum 2 mois après l'assignation.

Lors de l'audience, le juge pourra soit octroyer des délais de paiement (3 ans maximum) et le cas échéant, suspendre la clause résolutoire du bail qui reste en cours, soit prononcer la résiliation de bail et condamner le ménage, avec ou sans délai, au paiement des sommes dues. Le jugement est signifié au ménage.

Le non-respect du plan d'apurement emportera acquisition de la clause résolutoire et résiliation du bail.

A défaut de paiement ou de respect du plan d'apurement, le propriétaire pourra par voie d'huissier faire procéder à un commandement de quitter les lieux.

A noter que la procédure d'expulsion est suspendue en cas de respect du plan d'apurement décidé par le juge et que le bail ne sera pas résilié automatiquement.

Fiche Action 7: travailler à un maintien dans le logement lorsque c'est possible ou à une solution de relogement qui permette d'éviter l'aggravation de la situation

Problématique identifiée : une identification tardive des difficultés du ménage compromet toute possibilité de maintien dans le logement et multiplie les risques d'expulsion

Objectifs :

- Rechercher des solutions de règlement à l'amiable ;

- Optimiser les moyens d'accompagnement des ménages tout au long de la procédure pour favoriser leur mobilisation et leur maintien dans le logement ;
- Favoriser le relogement ou la mutation du ménage endetté dans un logement ou dispositif adapté; si les partenaires incitent à prioriser la reprise du paiement, certaines situations sont inextricables, du fait de l'insuffisance chronique de ressources financières.

Engagements	Acteurs pilotes	Mise en œuvre
1/ Au stade de l'assignation : solliciter la réalisation des diagnostics sociaux et financiers, et les transmettre au Tribunal d'instance dès réception (le délai de 2 mois commence à courir à réception de l'assignation dans l'outil Exploc)	Préfecture et sous-préfectures	Tout au long de la charte
2/ Transmission dématérialisée des diagnostics sociaux et financiers au Tribunal d'instance	Préfecture et sous-préfectures	Tout au long de la charte
3/ Contribuer, le plus en amont de la procédure contentieuse, à la recherche de solutions de maintien dans le logement, ou à défaut, de relogement ou d'hébergement en mettant en œuvre une coordination entre les différents dispositifs pilotés par la DDD relevant du domaine du logement (ACD, DALO, prévention des expulsions...) avec ceux de l'hébergement et du logement accompagné.	DDDCS Les services sociaux Les sous-commissions d'arrondissement	Tout au long de la charte
4/ Favoriser les mutations au sein du parc social pour les locataires de bonne foi, ne pouvant plus assumer leurs charges locatives en raison de la taille ou du montant du loyer de leur logement	DDCS Département du Bas-Rhin Ville/Eurométropole de Strasbourg Bailleurs sociaux	Tout au long de la charte

B. Du jugement à la demande du concours de la force publique

Fiche Action 8 : Veiller à l'information des acteurs et à ce que tous les moyens de résolution aient été mobilisés

Problématique identifiée : Certaines situations à ce stade, n'ont pu bénéficier des dispositifs existants

Objectifs

- Mobiliser les partenaires
- Tenter une dernière prise de contact avec le ménage

Engagements	Acteurs pilotes	Mise en œuvre
<p>1/ Informer tout partenaire concerné :</p> <p>→ Au stade du jugement</p> <p>→ Au stade du commandement de quitter les lieux :</p> <p>Réceptionner les copies des commandements de quitter les lieux et adresser un courrier aux familles concernées ainsi qu'éventuellement au maire de la commune et au président du CCAS ou CIAS compétent.</p> <p>→ Avant l'octroi du concours de la force publique :</p> <p>Solliciter, afin d'organiser dans les meilleures conditions possibles l'exécution de la décision de justice d'expulsion du locataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - éventuellement, l'avis du maire, du CCAS ou CIAS compétent ; - la police ou la gendarmerie, pour obtenir des informations sur la ou les personnes concernées par l'expulsion et les risques éventuels de trouble à l'ordre public - les services du Conseil Départemental ou du service social de la Ville de Strasbourg <p>Au vu des éléments d'appréciation dont il dispose, le préfet ou le sous-préfet d'arrondissement décide de l'octroi du concours de la force publique.</p>	<p>Huissiers de justice DDDCS</p> <p>Huissiers de justice Sous-préfectures Préfecture</p> <p>Huissiers de justice Sous-préfectures Préfecture</p>	<p>Transmission des actes de procédure, des décisions de justice aux bailleurs sociaux, à la Préfecture ou la sous-préfecture compétente (via Exploc), aux services sociaux si besoin.</p> <p>Information en amont de l'octroi du concours de la force publique : des services sociaux, des forces de l'ordre, des bailleurs et des locataires sauf cas particuliers.</p>
<p>2/ Un travail de maintien peut être envisagé encore à ce stade (ex : copil maintien et commission pré-CFP)</p>		
<p>3/ Envisager la mise à l'abri de la famille (SIAO, DAHO, ...)</p>	<p>Les travailleurs sociaux de secteur Le ménage concerné</p>	<p>A tout moment de la procédure</p> <p>Inscrire un travail partenarial avec le SIAO pour le repérage et la prise en compte de la situation du ménage</p>

NB : Le locataire ou ménage en voie d'expulsion peut saisir le juge d'exécution pour demander un délai pour quitter les lieux (voie de recours).

A noter : la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 améliore l'articulation entre la procédure d'expulsion et les procédures de surendettement. Il conviendra d'intégrer cette dimension à nos modes opératoires en fonction des décrets d'application à venir.

C. De l'octroi du concours de la force publique et, le cas échéant, à l'expulsion du logement

Fiche Action 9 : Coordonner l'intervention des acteurs lorsque l'expulsion ne peut être évitée

Problématique identifiée : Le manque de coordination des acteurs aggrave les conséquences de l'expulsion sur les ménages.

Objectif : Améliorer les conditions de mise en œuvre de l'expulsion.

Engagements	Acteurs pilotes	Mise en oeuvre
1/ Veiller à ce que tout partenaire nécessaire au bon déroulé de l'expulsion soit averti (huissier, police ou gendarmerie, services sociaux ...)	Huissiers de justice	L'huissier de justice programme la mesure d'expulsion en contactant le bailleur, un serrurier, la gendarmerie ou les services de police et éventuellement les services sociaux, un médecin
2/ Envisager la mise à l'abri de la famille (SIAO, DAHO ...)	Les travailleurs sociaux Le ménage concerné	A tout moment de la procédure Inscrire un travail partenarial avec le SIAO pour le repérage et la prise en compte de la situation du ménage

NB : en période de trêve hivernale (du 1^{er} novembre au 31 mars de l'année suivante) l'exécution des décisions d'expulsion locative est suspendue, sauf cas particulier (cf schéma procédural).

D. Le devenir des expulsés

Fiche Action 10 : Maintenir le lien avec le ménage expulsé qui le souhaite

Problématique identifiée : certains ménages rompent tout contact suite à l'expulsion et s'isolent d'autant plus

Objectifs

- Maintenir l'accompagnement mis en place
- Débuter un accompagnement pour les ménages qui le souhaitent

Engagements	Acteurs / pilotes	Mise en oeuvre
1/ Proposer un accompagnement adapté au ménage après l'expulsion à la demande du ménage	UTAMS / UT / CCAS	Tout au long de la charte
2/ Mise en œuvre d'une domiciliation postale	CCAS ou associations agréées	Tout au long de la charte
<p>3/ Le devenir des biens mobiliers</p> <p>Lors de l'expulsion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si le locataire est absent, une affiche indiquant les coordonnées de l'étude est collée sur la porte du logement, permettant à l'expulsé de contacter l'huissier pour récupérer ses affaires. - si le locataire est présent, l'huissier le somme d'emporter les affaires de grande nécessité (tels que vêtements, médicaments, papiers, argent, produits de soin, téléphone, chargeur....) <p>L'huissier et l'expulsé s'accordent afin de planifier le déménagement des meubles restants ; un délai d'un mois minimum court à partir du PV d'expulsion, jusqu'à la décision du juge de l'exécution sur le sort des biens.</p> <p>Si lorsque le juge de l'exécution statue, les biens sont toujours dans le logement, les meubles seront soit vendus, soit déménagés par le bailleur (déchetterie, dons...)</p>	Huissiers de justice	Tout au long de la charte

VII. Les modalités de pilotage et de suivi de la charte

La charte définit les indicateurs nécessaires au suivi de ses objectifs ainsi qu'à la réalisation de l'état des lieux annuel de la prévention sur le département remonté par les différents acteurs de la prévention. Ces indicateurs, dont les éléments de base sont déjà disponibles auprès de chaque partenaire sont centralisés par la CCAPEX. Un travail de fiabilisation des données issues de l'outil Exploc est en cours de réalisation par l'administration centrale (ministère du Logement et ministère de l'Intérieur).

Ces indicateurs seront établis dans la mesure du possible par arrondissement.

Des indicateurs à mettre en place	Partenaire en charge de la collecte des données
Nombre de Commandement de Payer notifiés	Chambre départementale des huissiers de justice
Nombre d'assignations	Chambre départementale des huissiers de justice
Nombre de jugements prononcés	Tribunaux d'instance
Nombre de Commandements de Quitter les Lieux	Chambre départementale des huissiers de justice
Nombre de demandes du Concours de la Force Publique	Préfecture et sous-préfectures
Nombre d'octrois du Concours de la Force Publique	Préfecture et sous-préfectures
Nombre de Concours de la Force Publique exécutés	Les huissiers de justice Les bailleurs
Part des ménages concernés par un Concours de la Force Publique exécutés dont la situation a été examiné en sous-commission d'arrondissement CCAPEX	Les sous-préfectures la DDDCS Les huissiers de justice Les bailleurs
Nombre de diagnostics sociaux et financiers réalisés au stade de l'assignation afin d'en calculer le taux de réalisation	Services sociaux Tribunaux d'instance
Nombre de diagnostics sociaux et financiers reçus dans les délais au Tribunal d'Instance	Tribunaux d'instance

Le suivi de la charte implique une prise en compte par l'ensemble des partenaires de toute évolution législative et/ou réglementaire.

VIII. Lexique des termes employés

Acte d'huissier

Acte de procédure remis par un huissier (signification). L'acte est remis en mains propres lorsque le destinataire est présent à son domicile. Autrement, il est laissé dans la boîte aux lettres un « avis de passage » (petit papier permettant de retirer l'acte chez l'huissier, l'adresse figurant sur le document). Le même jour, ou le premier jour ouvrable suivant, un avis de signification est envoyé par lettre simple au destinataire, l'avis de signification contient l'acte de procédure.

Action logement

Ce système a été institué en 1953. Il désigne la participation de 0,45% des entreprises du secteur privé non agricole de 20 salariés et plus à l'effort de construction. Cette cotisation sociale est redistribuée par les 125 organismes collecteurs (106 CIL et 19 CCI). « Action logement » est pilotée par l'Union d'économie sociale du logement (UESL), gérée par les partenaires sociaux (syndicats de salariés et d'employeurs).

Aide juridictionnelle

Aide financière accordée à certaines personnes dont les ressources ne dépassent pas une certaine somme. Cette aide permet de prendre en charge, en tout ou en partie, des frais d'avocat ou d'huissier notamment. Un plafond est fixé chaque année en fonction des revenus et des personnes à charge.

Comment bénéficier de cette aide ?

Il faut déposer un dossier d'aide juridictionnelle (disponible dans les Mairies, au Bureau d'Aide Juridictionnelle, sur internet, parfois dans les Maisons de Justice et du Droit ainsi que dans les Points d'accès au Droit) auprès du Bureau d'Aide Juridictionnelle qui déterminera dans quelle mesure la personne qui le sollicite peut y prétendre.

Allocation logement

Aide qui peut être accordée au locataire afin de l'aider à payer une partie du loyer. Elle est calculée notamment en fonction de ses ressources, de la composition de son foyer, des conditions minimales de salubrité et du peuplement de son logement.

Elle peut être versée au locataire, ou directement au bailleur (dans ce cas on parle de « tiers-payant »). Le dossier doit être fait auprès de la CAF (si besoin il est possible de se renseigner auprès de sa mairie).

On peut distinguer plusieurs types d'aides : l'allocation de logement dite à « caractère familial » (destinée aux personnes chargées de famille), et l'allocation de logement dite à « caractère social », dans le parc privé. Dans le parc HLM, on parle d'aide personnalisée au logement.

Appel

Recours permettant de demander de revoir ou d'annuler la décision prise par le juge d'instance, en matière de baux d'habitations. Le recours se fait devant la Cour d'appel, avec l'assistance obligatoire d'un avocat.

Apurement

Apurer la dette signifie rembourser la dette.

Assignation

Acte de procédure qui permet à une personne (le demandeur) d'informer son adversaire (le défendeur) qu'elle engage un procès contre lui et l'invite à comparaître devant une juridiction (le tribunal d'instance en matière de baux d'habitations) pour une audience. L'assignation est établie et délivrée par un huissier de justice.

Audience

Séance au cours de laquelle le juge prend connaissance du litige entre les deux parties, de leurs demandes, et les entend (les avocats ou les parties directement si elles ne sont pas représentées). La décision sera rendue ultérieurement lors du délibéré.

Avocat

L'avocat est un professionnel du droit, inscrit à un Barreau établi auprès de chaque tribunal de grande instance. Il informe ses clients sur leurs droits et leurs obligations, les démarches et les procédures, les conseille, les assiste et représente leurs intérêts devant la Justice. Il fixe lui-même ses honoraires. L'assistance ou la représentation par un avocat est obligatoire ou facultative selon la nature de l'affaire et les juridictions compétentes.

Bail à usage d'habitation

Ce document est régi par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, il s'agit d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation. Il doit être établi par écrit. Il expose les droits et obligations de chacune des parties (le locataire et le propriétaire ou bailleur) Il comporte plusieurs mentions obligatoires. (CF Annexe n°8)

Bureau d'aide juridictionnelle

Organisme chargé de statuer sur les demandes d'aide juridictionnelle. Il est relié aux tribunaux de grande instance.

CAF

La CAF (Caisse allocations familiales) est un organisme chargé de délivrer des prestations sociales, dont l'allocation logement.

Clause résolutoire

Clause prévue dans le contrat de bail qui prévoit la résiliation du bail en cas de non respect de certaines obligations, dont le non paiement du loyer par le locataire, le défaut d'assurance, les troubles de voisinage ...

Commandement de payer les loyers

Acte d'huissier donnant deux mois au locataire afin de régler sa dette.

Commandement de quitter les lieux

Acte d'huissier délivré suite à une décision d'expulsion ou au non-respect de l'échéancier fixé par le juge et donnant un délai de deux mois au locataire pour quitter les lieux

Commission de conciliation

La commission départementale de conciliation a pour but de proposer des solutions aux différends entre bailleurs et locataires, il s'agit d'un mode alternatif de règlement des conflits. Liée à la préfecture de chaque département, elle est compétente pour les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ; ainsi que pour les litiges relatifs à l'état du logement. Elle n'est pas compétente pour les impayés de loyer.

Le bailleur, comme le locataire, peuvent saisir gratuitement la commission par lettre recommandée avec accusé de réception. Le courrier doit mentionner les noms et adresses des parties, et l'objet du litige. Les parties peuvent se faire représenter devant la commission qui a, à compter du débat entre les parties, deux mois pour émettre un avis.

Conciliation

Mode de règlement amiable du conflit qui consiste dans l'intervention d'un conciliateur qui a pour mission d'entendre les deux parties et de proposer une solution. Le conciliateur peut intervenir à l'initiative d'une des parties ou sur désignation du juge, avec l'accord des parties.

A l'initiative des parties, il est généralement possible de rencontrer des conciliateurs en Mairie, dans les Maisons de Justice et du Droit et Points d'accès au Droit.

Décision de justice

Document écrit contenant le résumé de l'affaire, la solution adoptée par le juge et les raisons l'ayant conduit à cette décision. Le jugement est la décision rendue par les tribunaux (tribunaux d'instance, tribunaux de grande instance...), l'arrêt par la cour de Cassation, les cours d'appel, les cours d'assises et le Conseil d'Etat. L'ordonnance peut l'être par toutes ces juridictions ; elle est cependant provisoire. Exemple : ordonnance de référé.

Délais de paiement

Echéancier qui peut être accordé par le juge (en vertu de l'article 1244-1 du code civil), jusqu'à 36 mois, afin de verser chaque mois une somme en plus du loyer, pour rembourser la dette locative.

Délais pour quitter les lieux

Le juge (d'instance ou d'exécution) peut accorder des délais au locataire pour se maintenir dans les lieux, même si le bail est résilié. La procédure d'expulsion ne peut se poursuivre tant que ces délais ne sont pas écoulés.

Ces délais peuvent aller de 3 mois à 3 ans (en vertu de l'article L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution)

Délibéré

Phase de la procédure au cours de laquelle le juge, après avoir entendu les deux parties et examiné toutes les pièces du dossier, prend sa décision.

Demande de logement social

Dossier que la personne doit déposer auprès d'un service enregistreur de son département (liste disponible sur le site internet de l'AREAL) afin d'être inscrit sur la liste de demandeurs de logement social.

Désistement

Renonciation du demandeur à l'instance (la demande peut être renouvelée). L'audience n'a donc pas lieu à la date fixée.

Diagnostic financier et social

Rapport effectué par un travailleur social avant l'audience, et qui comporte de nombreux éléments liés à la situation financière, familiale, locative et aux difficultés du locataire, et qui peut proposer un plan d'apurement. Ce document est transmis au juge afin qu'il puisse disposer de ces éléments et les prenne en considération dans sa décision.

Echéancier

Paiement d'une somme chaque mois en plus du loyer afin de rembourser la dette de loyer. Il peut être amiable ou fixé par le juge (il devra alors être payé à date fixe).

Exécution provisoire

Lorsque le juge rend une décision, l'exécution provisoire est normalement dite de droit. Cela permet à la personne qui a gagné le procès de mettre en application la décision rendue dès sa signification.

Généralement l'exécution provisoire est ordonnée : cela signifie que même si vous faites appel, la procédure d'expulsion pourra continuer. On dit que l'appel n'est pas « suspensif ».

Si l'exécution provisoire n'est pas prononcée, et seulement dans ce cas, l'appel sera alors suspensif (et la procédure d'expulsion ne pourra se poursuivre tant que l'arrêt de la Cour d'Appel n'aura pas été rendu).

Fonds de Solidarité Logement

Ce fonds a été institué en application de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Il s'inscrit dans le cadre du PDALHPD. Le FSL a pour objectif :

- d'aider les ménages en difficulté à accéder à un logement décent et adapté, à s'y maintenir et à assumer leurs obligations relatives au paiement des fournitures de fluide ;
- de mettre en œuvre des mesures de préventions et d'accompagnement facilitant l'intégration dans un logement.

Huissier de justice

Personne assermentée (officier ministériel) qui se rend au domicile du locataire pour l'informer qu'un acte de procédure a été délivré à son encontre.

Plus généralement, l'huissier est chargé de faire appliquer les décisions de justice, de faire payer des dettes et de constater certaines situations.

C'est par exemple l'huissier qui doit remettre au locataire le commandement de payer, l'assignation ou encore la signification d'une décision de justice.

Incompétence du juge

Le juge estime qu'il ne dispose pas des pouvoirs nécessaires pour traiter du litige qui lui est soumis lors de l'audience, en raison de sa nature ou de la situation des parties. Dans ce cas, il peut renvoyer les parties devant une autre juridiction qui sera compétente en la matière. Par exemple le juge des référés peut renvoyer les parties devant le juge du fond quand il existe une contestation sérieuse.

Indemnité d'occupation

Montant à acquitter au titre des loyers une fois que le bail est résilié, et tant qu'on se maintient dans le logement : on ne parle plus de « loyer » mais « d'indemnité d'occupation ».

Juge de l'exécution

La fonction du juge de l'exécution est confiée au Président du tribunal de grande instance.

En matière d'expulsion locative, le juge de l'exécution (JEX) est compétent dès lors que le commandement de quitter les lieux est délivré : il peut accorder des délais pour quitter les lieux et statuer sur d'autres demandes, dont les litiges liés aux saisies.

Jugement au fond

Le jugement sur le fond, rendu par les magistrats du siège, statue en principe sur tout ou partie de la question litigieuse. En cas d'impayé, les bailleurs sociaux et privés doivent notifier l'assignation au Préfet en LRAR, à peine d'irrecevabilité de la demande. Cela permet notamment au Préfet de demander un diagnostic financier et social (le locataire est convoqué par les services sociaux pour l'établir), celui-ci est ensuite transmis au préfet qui le transmet au juge.

Loca- Pass

L'aide Loca-Pass est constituée de deux services :

- La garantie Loca-Pass, valable uniquement pour le parc social (logements HLM), qui est un système de cautionnement pour la location de logements. L'organisme s'engage alors à régler au bailleur le loyer et autres charges locatives en cas de difficultés financières. En contrepartie, la personne bénéficiant de cette aide s'engage à rembourser les sommes avancées.
- L'avance Loca-Pass qui permet de financer, par un prêt à 0 % et sans assurance, la caution exigée par le bailleur. Le prêt doit alors être remboursé dans un délai maximum de 36 mois après un différé de 3 mois. Cette aide est financée par « Action logement ».

Les aides Loca-Pass peuvent être obtenues en s'adressant directement à un CIL ou en se renseignant auprès d'un travailleur social.

Médiation

C'est un mode de règlement amiable du conflit qui oppose le bailleur et son locataire.

La médiation fait intervenir une (ou plusieurs) tierce(s) personne(s) qui aident les parties à dialoguer et à tenter de trouver par eux-mêmes une solution à leur litige.

Elle peut donner lieu à un engagement réciproque dans lequel chacune des parties s'engage à respecter les termes de l'accord conclu lors de la rencontre. Si les parties le souhaitent, l'accord peut être homologué par le juge, ce qui lui donne la même force exécutoire qu'une décision.

Il est généralement possible de rencontrer un médiateur par le biais d'une association ou d'une Maison de Justice et du droit.

Ordonnance de référé

C'est la décision de justice qui est rendue par le juge des référés qui a pour but de régler, au moins provisoirement, une situation qui ne peut pas attendre ou qui risque de s'aggraver. Cette ordonnance est susceptible d'appel.

Pourvoi en cassation

Recours existant contre une décision de justice rendue en dernier ressort par une juridiction de premier degré ou une cour d'appel. La Cour de Cassation ne rejuge pas les affaires, elle vérifie que les juges ont bien appliqué les règles de droit. Elle juge ainsi « en droit » et non « en fait ».

Radiation

Mesure prononçant la suppression de l'affaire et entraînant la suspension de l'instance. Cela peut intervenir par exemple lorsque le demandeur (souvent le bailleur) le demande, lorsqu'il n'a pas produit les pièces demandées ou ne se présente pas à l'audience sans prévenir le juge. Mais il peut rétablir la situation et une nouvelle audience pourra se tenir. La radiation ne met donc pas forcément fin à la procédure.

Référé

Le juge des référés rend une décision rapide qui ne se heurte à aucune contestation sérieuse. On peut dire qu'il y a contestation sérieuse lorsque les deux parties sont en désaccord par exemple sur le montant de la dette, sur les charges, sur la nature du bail, sur des problèmes de travaux...

Résiliation judiciaire du bail

Décision de justice par laquelle le juge décide de mettre un terme au contrat de bail, en raison du non-respect par l'une des parties de ses obligations contractuelles (comme le non paiement des loyers ou le défaut d'assurance).

Signification

Formalité par laquelle une personne porte à la connaissance de son adversaire un acte ou une décision de justice par l'intermédiaire d'un huissier de justice.

Saisie

Procédure d'exécution forcée menée à la demande d'une personne, le créancier, munie d'un titre exécutoire (Exemple : Décision de justice) sur les biens de son débiteur.

Suspension des effets de la clause résolutoire

Lorsque le juge accorde un échéancier pour régler la dette, il peut décider de « suspendre les effets de la clause résolutoire ».

Cela signifie que si l'échéancier est respecté scrupuleusement jusqu'à son terme, la clause résolutoire ne sera pas considérée comme « acquise » et le bail se poursuit normalement (la procédure d'expulsion s'arrête à ce stade).

Mais si le paiement de l'échéancier n'est pas respecté à la date fixée (même un seul mois), la clause résolutoire sera alors « acquise ». Cela signifie que le bail sera résilié et que la procédure d'expulsion pourra se poursuivre.

Terme à échoir

Le loyer est payé en terme à échoir lorsque le locataire paie en début de mois pour le mois qui commence.

Terme échu

Le loyer est payé en terme échu lorsque le locataire paie en début de mois pour le mois qui vient de s'achever.

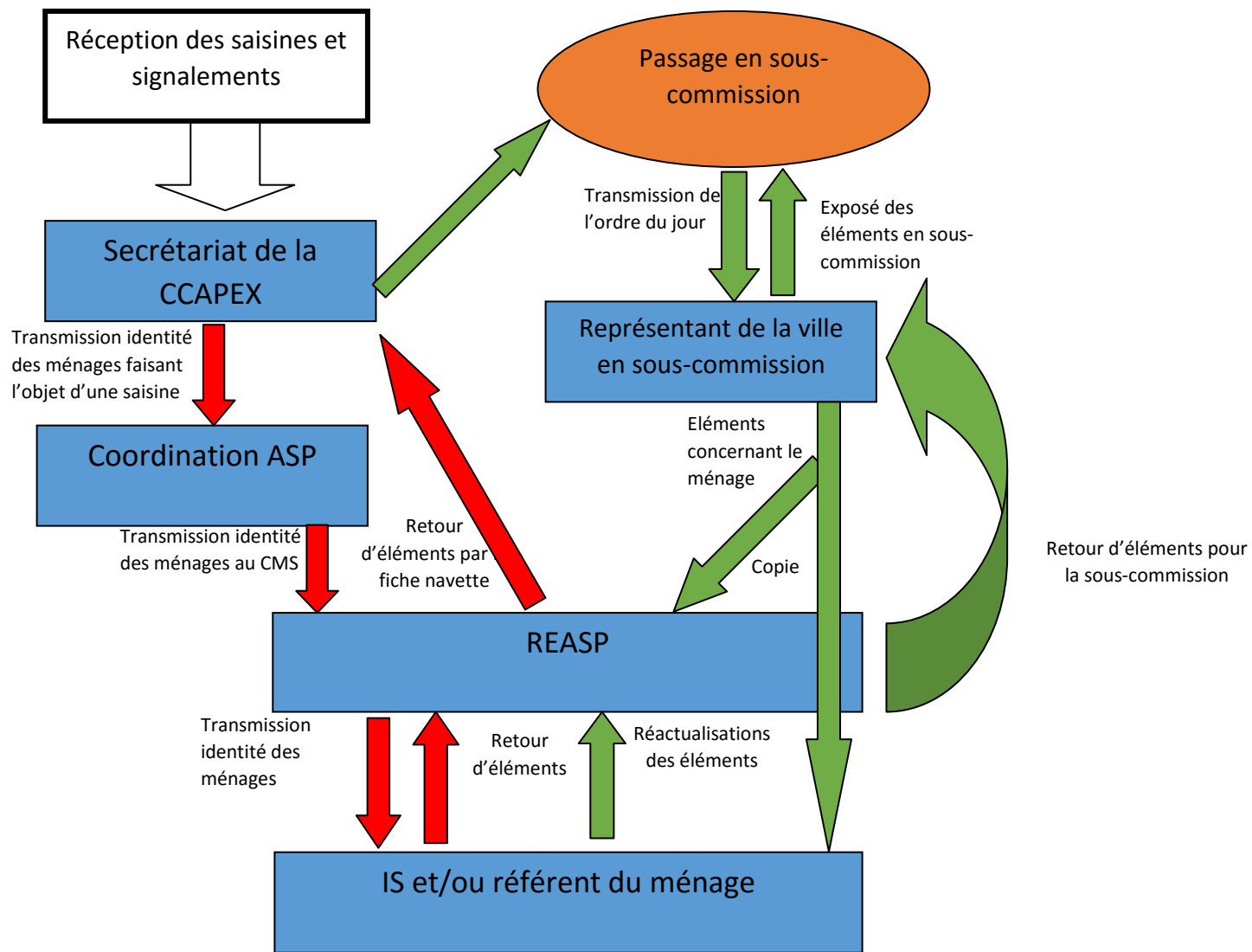
Travailleur social


C'est un(e) assistant(e) social(e) ou un(e) conseiller(ère) en économie sociale et familiale ou un(e) éducateur(trice) spécialisé(e) qui va étudier les droits et les aides auxquelles le locataire peut prétendre, le conseiller et l'accompagner tout au long de ses difficultés (de logement ou autres).


Pour prendre contact avec un travailleur social ou trouver celui qui est compétent pour un secteur donné, le locataire peut se rendre à l'accueil de la mairie de sa ville ou de son arrondissement (site du département du Bas-Rhin : social.67.free.fr)

Tribunal d'instance

Juridiction du premier degré, à juge unique, chargée de régler les affaires civiles portant sur des sommes entre 4 000 euros et 10 000 euros ainsi que certaines affaires prévues par la loi, sans considération de montant : les tutelles, le crédit à la consommation, la location d'habitation, les expulsions de "squatters"... Lorsque le tribunal d'instance statue en matière pénale, il prend le nom de tribunal de police.



 1^{ère} demande

 Réactualisation des informations

ASP : Action Sociale de proximité

REASP : responsable d'Action sociale de proximité

IS : intervenant social

En savoir plus sur ce texte...

JORF n°0109 du 10 mai 2017
texte n° 174

Décret n° 2017-923 du 9 mai 2017 relatif au document d'information en vue de l'audience délivré aux locataires assignés aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du contrat de bail

NOR: LHAL1707717D

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2017/5/9/LHAL1707717D/jo/texte>

Alias: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2017/5/9/2017-923/jo/texte>

Publics concernés : huissiers de justice, locataires du parc privé et public.

Objet : convocation systématique à l'audience par lettre simple déposée par l'huissier de justice des locataires assignés aux fins d'expulsion qui n'ont pas reçu en main propre l'assignation.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1er juin 2017.

Notice : le décret crée une nouvelle formalité à la charge de l'huissier de justice dans le cadre de la délivrance des assignations aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du bail, par la remise au locataire, en main propre ou, à défaut, par le dépôt dans sa boîte aux lettres, d'un document d'information en vue de l'audience, qui mentionne l'importance de s'y présenter, les date, horaire et lieu de celle-ci, ainsi que la possibilité de saisir le bureau de l'aide juridictionnelle et les acteurs locaux qui contribuent à la prévention des expulsions - dont les adresses sont indiquées. Il précise par ailleurs les modalités de mise à disposition de ce document aux huissiers de justice par les services déconcentrés de l'Etat.

Références : le présent décret est pris pour l'application de la recommandation n° 22 du plan interministériel de prévention des expulsions validé le 18 mars 2016 par le cabinet du Premier ministre. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de procédure civile, notamment ses articles 654 à 656 ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment ses articles 2 et 25-3 ;

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment son article 4 ;

Vu l'ordonnance n° 45-2592 du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers, notamment son article 6 ;

Après avis du Conseil d'Etat (section des travaux publics),

Décrète :

Article 1

I. - Lorsqu'une assignation visant à voir prononcer ou constater la résiliation d'un contrat de bail portant sur un local mentionné aux articles 2 et 25-3 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, quel qu'en soit le motif, est délivrée dans les conditions prévues par les articles 655 et 656 du code de procédure civile, l'huissier de justice dépose au domicile ou à la résidence du destinataire, par pli séparé de l'avis de passage prévu par ces articles, un document rappelant les date, horaire et lieu de l'audience et destiné à l'informer de l'importance de sa présentation à l'audience ainsi que de la possibilité de déposer, avant l'audience, une demande d'aide juridictionnelle et de saisir les acteurs, mentionnés au 4° du IV de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 susvisée, qui contribuent à la prévention des expulsions locatives. Ce document est également remis par l'huissier de justice au destinataire de l'assignation lorsque celle-ci est délivrée dans les conditions prévues par l'article 654 du code de procédure civile.

II. - Un modèle type du document d'information mentionné au I est établi par le ministre chargé du logement.

Les services déconcentrés de l'Etat en charge de la prévention des expulsions mettent ce document à disposition des huissiers de justice par l'intermédiaire des chambres départementales des huissiers de justice mentionnées à l'article 6 de l'ordonnance du 2 novembre 1945 susvisée, après avoir renseigné les coordonnées des acteurs qui contribuent, dans le département, à la prévention des expulsions locatives.

Article 2

Le présent décret entre en vigueur le 1er juin 2017.

Article 3

La ministre du logement et de l'habitat durable est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 9 mai 2017.

Bernard Cazeneuve

Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Emmanuelle Cosse



PREFET DU BAS-RHIN

PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

**Règlement Intérieur
Commission de Coordination des Actions
de Prévention des Expulsions Locatives
du Bas-Rhin (CCAPEX 67)**

Sommaire

Introduction : Le contexte réglementaire	3
Article 1 : Création, présidence et composition de la CCAPEX	3
Article 2 : Missions de la CCAPEX	4
A) Dispositions générales	4
B) La CCAPEX départementale	5
C) Les sous commissions d'arrondissement	5
Article 3 : Traitement des situations individuelles	6
A) Modalités de saisine et de signalement	6
1) Les personnes ayant vocation à saisir	6
2) Modalités de saisine (schémas - annexes n°3 et 4)	6
3) Cas de signalements obligatoires	7
4) Les alertes émises par les partenaires	7
B) Le fonctionnement des secrétariats	8
1) La fréquence des sous-commissions d'arrondissement	8
2) Les attributions des secrétariats	8
3) L'instruction et le suivi des dossiers	9
C) Ordre du jour	10
1) Ordre du jour pour information	10
2) Ordre du jour pour examen en sous-commission	10
Article 4 : Le secret professionnel	11
Article 5 : Les délibérations	11
Article 6 : Mise en place d'un système d'information	11
Article 7 : Approbation et révision du règlement intérieur	12
Article 8 : Indemnités diverses	12
Article 9 : Publication du règlement intérieur	12

Liste des annexes

Annexe 1 : Arrêté portant composition de la CCAPEX du Bas-Rhin et de ses sous-commissions d'arrondissement	
Annexe 2 : Fiche de saisine de la CCAPEX	
Annexe 3 : Schéma de la procédure d'expulsion	
Annexe 4 : Schéma du fonctionnement de la CCAPEX et des sous-commissions	
Annexe 5 : Arrêté préfectoral fixant les seuils de saisine de la CCAPEX	
Annexe 6 : Modèle d'ordre du jour d'une sous-commission	
Annexe 7 : Modèle de procès-verbal d'une sous-commission	
Annexe 8 : Modèle de courrier d'information EXPLOC	
Annexe 9 : Grille d'analyse des situations	

Introduction : Le contexte réglementaire

Conformément à l'article 60 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 (loi Engagement national pour le logement) modifié, « *le comité responsable du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) instaure une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, ayant pour mission de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attributions d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement aux ménages en situation d'impayés* ».

L'article 59 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 portant mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion rend obligatoire la création dans chaque département d'une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

La loi ALUR, adoptée le 24 mars 2014, précise dans son article 28 la double mission de la commission : constituer une instance de coordination, d'évaluation et de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives et assurer l'examen de situations individuelles. Elle vise, en particulier, à mieux articuler les dispositifs existants et à favoriser une approche et un avis partagés sur les situations éligibles. Ces objectifs sont confortés par le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, qui abroge le décret n° 2008-187 du 26 février 2008 et réaffirme les missions de la CCAPEX, sa composition, son organisation et son fonctionnement. Ce décret ouvre la possibilité de décliner cette instance de manière infra départementale. Il a été retenu par l'ensemble des partenaires du PDALHPD de s'appuyer dans le département sur le maillage territorial actuel, à savoir les arrondissements, pour créer en leur sein une sous-commission chargée de l'examen des dossiers relevant de leur ressort.

La CCAPEX est placée auprès du Comité responsable du plan (CRP), instance de pilotage du PDALHPD. Elle a pour but d'optimiser le dispositif de prévention des expulsions en coordonnant l'action des partenaires concernés.

Article 1 : Création, présidence et composition de la CCAPEX

Par arrêté conjoint en date 17/08/2017 de Monsieur le Préfet et de Monsieur le Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin est créée une Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) dans le Département du Bas-Rhin et cinq sous-commissions d'arrondissement territoriales. (Annexe n°1)

La CCAPEX du Bas-Rhin se compose du secrétariat de la CCAPEX et des 5 secrétariats de sous-commissions d'arrondissement : Haguenau-Wissembourg, Molsheim, Saverne, Sélestat-Erstein, et Strasbourg.

Les secrétariats des sous-commissions (sous-préfectures) instruisent les dossiers de leur territoire, et le secrétariat de la CCAPEX assure l'instruction de ceux de l'arrondissement de Strasbourg.

La commission est co-présidée par le Préfet et le Président du Conseil Départemental ou leurs représentants. Les sous-commissions, dont le ressort territorial correspond aux arrondissements, sont présidées par le sous-préfet d'arrondissement.

Les membres de la CCAPEX et des sous-commissions sont nommés pour une durée de 4 ans renouvelable.

La CCAPEX et les sous-commissions comprennent des membres de droit avec voix délibérative et des membres avec voix consultative.

- Sont membres avec voix délibérative :
 - Le préfet ou son représentant ;
 - Le président du Conseil Départemental ou son représentant ;
 - Le président du conseil de l'eurométropole ou son représentant ;
 - Un représentant de chacun des organismes payeurs des aides personnelles au logement
 - Un représentant de chaque sous-commission que chacune désigne parmi ses membres ;
 - Un représentant de chacun des EPCI ayant conclu une convention avec l'Etat ou à défaut un représentant de l'un des établissements dotés d'un PLH exécutoire.
- Sont membres à leur demande avec voix consultative, un ou des représentants :
 - de la commission de surendettement ;
 - des bailleurs sociaux ;
 - des bailleurs privés ;
 - des organismes collecteurs 1 % ;
 - des centres d'action sociale ;
 - de l'UDAF ;
 - de la chambre départementale des huissiers de justice ;
 - des associations d'informations sur le logement ;
 - des associations de locataires ;
 - des associations dont l'un des objets est le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'expulsion.

Article 2 : Missions de la CCAPEX

A) Dispositions générales

La CCAPEX est compétente pour l'ensemble des situations d'impayés locatifs y compris lorsque le ménage ne bénéficie pas d'une aide personnelle au logement.

Pour autant, la CCAPEX peut également être saisie pour certaines situations où aucune dette n'a été constituée, à savoir :

- les troubles de voisinage ;
- en cas de congé pour vente du logement par le bailleur ;
- en cas de maintien du locataire après que ce dernier ait donné son congé ;
- en cas de défaut d'assurance habitation.

B) La CCAPEX départementale

Dans le cadre de sa mission de coordination, d'évaluation et d'orientation de la politique publique de prévention des expulsions locatives, la CCAPEX réalise chaque année et transmet au Comité responsable du plan (CRP) :

→ un bilan des procédures d'expulsions locatives dans le département au regard des objectifs définis par le PDALHPD et par la charte pour la prévention de l'expulsion prévue à l'article 7-1 de la loi du 31 mai 1990 ;

→ une évaluation de son activité et, le cas échéant, de celle de ses instances locales, qui comporte notamment un bilan des avis et recommandations et des suites qui y ont été réservées ;

→ un recensement des propositions d'amélioration du dispositif de prévention des expulsions locatives dans le département.

La CCAPEX portera un intérêt particulier à la construction d'une doctrine et à sa formalisation, afin de garantir une égalité de traitement territoriale et dans le temps pour des dossiers similaires.

La CCAPEX départementale se réunira en tant que de besoin et au minimum une fois par an.

C) Les sous commissions d'arrondissement

Elles ont pour mission l'examen et le traitement des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion.

- A ce titre, elles peuvent formuler des avis et des recommandations à tout organisme pouvant concourir à réduire ou à supprimer la situation de menace d'expulsion. Elles peuvent ainsi s'adresser :
 - aux Fonds Solidarité Logement (FSL) en transmettant la situation en vue de l'examen de l'octroi d'une aide financière ou d'un accompagnement ;
 - à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou la Mutuelle Sociale Agricole (MSA) aux fins de réexamen de la suspension des aides au logement ;
 - au service social dont dépend le ménage afin de dresser un bilan ou d'effectuer une saisine d'un ou plusieurs dispositifs d'aides, de prêts ou d'appui au relogement dans le parc social ;
 - au locataire ou à son représentant légal ;
 - au bailleur ou à son représentant.
- Conformément au décret du 30 octobre 2015, elles répondent dans un délai de deux mois aux organismes (Commission de médiation, CAF / MSA, FSL...) ayant alerté la CCAPEX d'une situation de menace d'expulsion.

Article 3 : Traitement des situations individuelles

A) Modalités de saisine et de signalement

Toutes les saisines devront être envoyées au secrétariat de la CCAPEX au moyen du formulaire joint au présent règlement (annexe n° 2). Toute saisine ou signalement peut s'effectuer par voie électronique.

1) Les personnes ayant vocation à saisir

Ses membres, le locataire, le bailleur, la personne caution ou leurs représentants (huissiers, avocats, travailleurs sociaux, associations) peuvent solliciter l'examen de la situation en commission.

2) Modalités de saisine (schémas - annexes n°3 et 4)

Les modalités de saisine de la CCAPEX ont été réformées par la loi ALUR du 24 mars 2014. L'article 27 prévoit deux cas de saisine de la CCAPEX selon la nature juridique du bailleur :

- Si le bailleur est un bailleur social, la saisine est obligatoire sous peine d'irrecevabilité de l'assignation en justice. L'assignation ne peut intervenir qu'après un délai de deux mois suivant la saisine de la commission. La date inscrite dans l'accusé réception envoyé par le secrétariat de la CCAPEX fait courir le délai.
- Si le bailleur est une personne privée ou une SCI familiale (constituée uniquement de parents et d'alliés jusqu'au 4^e degré), il est libre de saisir la CCAPEX et peut transmettre sa demande à tout stade de la procédure.

Les saisines sont à adresser au secrétariat de la CCAPEX par voie postale ou électronique :

Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DRDJSCS)
Direction Départementale Déléguée
Secrétariat de la CCAPEX
Cité Administrative Gaujot
14, rue du Maréchal Juin
CS 50016
67084 STRASBOURG CEDEX
Courriel : ddcs-ccapex@bas-rhin.gouv.fr

En retour, le secrétariat de la CCAPEX adresse un accusé réception à la personne ou à l'organisme l'ayant saisi, enregistre le dossier dans l'application EXPLOC et le transmet à la sous-commission d'arrondissement compétente.

NB : Aucun signalement ne doit être directement adressé à la sous-préfecture territorialement compétente. Seul la saisine du secrétariat de la CCAPEX situé à la Direction départementale déléguée fera courir les délais légaux.

3) Cas de signalements obligatoires

L'article 24-1 de la loi ALUR a instauré un signalement systématique auprès de la CCAPEX de certaines situations de menace d'expulsion concernant les locataires du parc privé. Le bailleur ou son représentant est tenu d'informer le secrétariat de la CCAPEX des situations encadrées par l'arrêté préfectoral du 12/09/2017 (annexe n°5).

Ainsi, les commandements de payer délivrés par les huissiers pour le compte de bailleurs personnes physiques ou SCI constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré dont le logement est situé dans le département du Bas-Rhin doivent faire l'objet d'un signalement à la CCAPEX :

- lorsque le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges sans interruption depuis une durée de 3 mois ;
- ou lorsque la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à trois fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives.

Le secrétariat de la CCAPEX enregistre le signalement dans l'application EXPLOC. Elle en informe la personne ou l'organisme ayant émis le signalement et le locataire.

4) Les alertes émises par les partenaires

Suite à l'adoption de la loi ALUR le 24 mars 2014, le secrétariat de la CCAPEX est désormais destinataire d'alertes des organismes partenaires de la prévention des expulsions. Ces dernières seront à transmettre à la sous-commission territorialement compétente.

Les alertes interviennent :

lorsqu'une aide financière ne suffit pas à résorber l'impayé	→ Par le FSL
en vue de prévenir la suspension des aides au logement	→ Par la CAF, la MSA
à la réception d'un recours au motif de la menace d'expulsion sans solution de relogement	→ Par la commission de médiation
à la réception d'une réquisition de la force publique	→ Par la préfecture ou les Sous-préfectures

B) Le fonctionnement des secrétariats

Territorialement, la CCAPEX du Bas-Rhin est déclinée ainsi :

<p>– le secrétariat de la CCAPEX <i>Direction Départementale Déléguée (DDD)</i> 14, rue du Maréchal Juin CS 50016 67 084 STRASBOURG Tel : 03 88 76 76 76</p>	<p>– Sous-commission de l'arrondissement de STRASBOURG <i>Direction Départementale Déléguée (DDD)</i> 14, rue du Maréchal Juin CS 50016 67 084 STRASBOURG Tel : 03 88 76 76 76</p>
<p>– Sous-commission l'arrondissement de SAVERNE <i>Sous-préfecture</i> 3 Rue du Tribunal 67 700 Saverne Tel : 03 88 71 72 00</p>	<p>– Sous-commission de l'arrondissement de MOLSHEIM <i>Sous-préfecture</i> 1 Route de Mutzig 67 120 Molsheim Tel : 03 88 49 72 72</p>
<p>– Sous-commission de l'arrondissement de SELESTAT-ERSTEIN <i>Sous-préfecture</i> 4 Allée de la Première Armée 67 600 Sélestat Tel : 03 88 58 83 58</p>	<p>– Sous-commission de l'arrondissement de HAGUENAU-WISSEMBOURG <i>Sous-préfecture</i> 2 Rue des Sœurs 67 500 Haguenau Tel : 03 88 63 87 00</p>

1) La fréquence des sous-commissions d'arrondissement

La sous-commission de STRASBOURG se réunira selon un calendrier fixé d'un commun accord entre les services de la préfecture et la DDD et en tout état de cause une fois par mois.

Les autres sous-commissions d'arrondissement se réuniront selon un calendrier fixé par les sous-préfets et en tout état de cause au moins 6 fois par an.

Le calendrier de chaque sous-commission sera établi en décembre N-1 pour l'année N et communiqué à l'ensemble des membres.

2) Les attributions des secrétariats

- Le secrétariat de la CCAPEX a pour missions :
 - de recevoir toutes les saisines, les signalements et les alertes pour l'ensemble du département;
 - d'accuser réception du dossier par voie électronique ou postale auprès de la personne ayant saisi la commission ;
 - de transmettre les dossiers de saisine aux sous-commissions d'arrondissement aux fins d'instruction ;
 - d'élaborer annuellement le bilan d'activité de la CCAPEX et de la Charte départementale de prévention des expulsions et de les transmettre aux membres et au comité responsable du PDALHPD.

- o Les secrétariats des 5 sous-commissions ont pour missions :
 - de solliciter, dans le cadre de l'instruction des dossiers, des compléments d'informations auprès des acteurs et personnes concernés ;
 - de préparer l'ordre du jour des réunions de la sous-commission et de le transmettre aux membres par voie électronique au moins 15 jours avant la tenue de la séance (cf modèle d'ordre du jour en annexe n°6). Cet ordre du jour comprend la liste des dossiers examinés en séance ainsi que, si nécessaire, la présence de moments d'échanges sur des points relatifs à l'organisation de la sous-commission ou plus généralement à faire remonter aux instances du PDALHPD. Lorsqu'il s'agit de dossiers faisant l'objet d'une proposition d'orientation, l'ordre du jour fera apparaître un projet d'avis ou de recommandations.
 - d'informer et de convoquer, dans la mesure du possible 15 jours avant la tenue de la séance, les représentants des communes sur le territoire de laquelle se situe le logement du ménage faisant l'objet de la saisine ;
 - de prendre note des avis et recommandations émis lors de la séance ;
 - à l'issue de la séance, d'adresser le procès-verbal de séance aux membres de la sous-commission, dans un délai de 15 jours (cf modèle en annexe n°7) ;
 - à l'issue de la séance, de transmettre les avis et recommandations aux instances précisément identifiées en séance, dans un délai de 15 jours ;

Ces notifications peuvent s'accompagner de toute annexe rédigée par le secrétariat ayant vocation à expliciter l'avis ou la recommandation (informations sur le dossier notamment).

 - de transmettre sans délai au locataire l'avis ou la recommandation données en commission s'agissant de sa situation ;
 - d'actualiser le dossier deux mois après le passage en commission. Selon la nature des informations nouvelles, le dossier peut faire l'objet d'un nouvel examen en séance.
 - de rendre les avis ou recommandations pour les dossiers jugés non sensibles et qui ne sont donc pas présentés en séance.

3) L'instruction et le suivi des dossiers

Les informations nécessaires à l'examen et au traitement des dossiers des ménages en vue de prévenir l'expulsion sont les suivantes :

- identification et composition du ménage ;
- caractéristiques du logement ;
- situation par rapport au logement, notamment données relatives à la procédure d'expulsion, à l'existence d'une demande de logement locatif social ou à un recours au titre du droit au logement opposable ;
- situation financière du ménage ;
- motifs de la procédure d'expulsion ;
- actions d'accompagnement social ou médico-social engagées.

NB: Tout élément nouveau, sur un dossier suivi en sous-commission devra être porté à la connaissance de cette dernière sans délai.

- Gestion partenariale :

Les services concourant à la prévention des expulsions dont au premier chef les services de l'État (sous-préfectures et Préfecture, commission de surendettement, commission de médiation et CCAPEX) ; le FSL et les services sociaux communaux, intercommunaux et du Conseil

Départemental doivent échanger toute information sur une situation pour laquelle ils ont été saisis et qui concoure à une meilleure compréhension de la situation ou à sa résolution.

Pour faciliter la préparation des dossiers soumis à l'examen des sous commissions, la CAF de Strasbourg met à la disposition des secrétariats :

- Un accès téléphonique auprès d'un personnel dédié,
 - L'utilisation d'une boîte aux lettres de messagerie fonctionnelle,
 - Un accès à l'outil CDAP (anciennement CAFPRO) permettant un profil d'accès individualisé et privilégié aux informations nécessaires concernant les allocataires.
- Un outil de travail commun :

Les secrétariats des sous-commissions d'arrondissement et la CCAPEX utilisent une application ministérielle de suivi : EXPLOC. Son utilisation devrait s'ouvrir prochainement à l'ensemble des partenaires.

Le secrétariat de la CCAPEX informe les locataires via un courrier dédié de l'enregistrement de leur situation dans l'application (cf modèle en annexe n°8). Les secrétariats ont l'obligation de fournir au locataire, à sa demande, les informations renseignées dans le logiciel, oralement ou par l'envoi du document de synthèse du dossier.

- Suivi de l'activité des sous-commissions :

Conformément à l'article 28 de la loi ALUR, la CCAPEX devra être informée des suites données aux avis et recommandations formulés en sous commission afin de pouvoir effectuer son travail de suivi et de production des éléments statistiques en fin d'année.

C) Ordre du jour

Après une instruction par le secrétariat et suivant les principes d'urgence (annexe n°9 Grille d'analyse des dossiers) la situation est présentée en séance.

Avant la tenue de chaque sous-commission d'arrondissement, un ordre du jour exhaustif est transmis aux membres.

Il comprend une liste de l'ensemble des situations qui seront évoquées. Il est transmis à minima 15 jours avant la tenue de la sous-commission.

Cet ordre du jour est composé de deux listes de dossiers :

- les dossiers à instruction « simplifiée » (ordre du jour pour information)
- les dossiers qui feront l'objet d'un examen collégial en séance (ordre du jour pour examen).

Tout membre de la commission peut également proposer, dans des délais permettant d'assurer l'envoi de l'ordre du jour définitif, des situations à examiner en commission.

1) Ordre du jour pour information

Chaque sous-commission fait l'objet d'un ordre du jour qui permet de faire apparaître l'ensemble des informations ayant conduit à une proposition d'orientation vers des outils du PDALHPD (par exemple les situations relevant d'un relogement pour lequel le contingent préfectoral a été saisi, ou si la mise en place d'un plan d'apurement est envisagée...)

2) Ordre du jour pour examen en sous-commission

Cet ordre du jour recense les dossiers pour lesquels une gestion partenariale avec approche croisée est nécessaire.

Article 4 : Le secret professionnel

Les membres de la CCAPEX, des sous-commissions et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal.

Par dérogation aux dispositions de ce même article, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale doivent fournir aux services instructeurs de la commission les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion.

Les membres de la CCAPEX s'engagent expressément à prendre toute mesure de nature à préserver la sécurité des données à caractère personnel qui leur sont, le cas échéant, transmises ainsi que toute mesure de nature à permettre que ces données ne soient ni déformées ni endommagées et à interdire leur accès par des tiers non autorisés.

Article 5 : Les délibérations

Les sous-commissions d'arrondissement délibèrent sur les seuls dossiers inscrits à l'ordre du jour.

Les avis et recommandations formulés par les commissions sont, en cas de désaccord, rendus sans condition de quorum à la majorité simple des membres de droit ayant voix délibératives qu'ils soient présents ou représentés (un seul mandat par votant).

Le vote s'effectue à main levée.

Le président dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

Seuls les membres de droit participent au vote. Néanmoins, les observations des membres ayant voix consultative seront consignées dans le procès-verbal de séance ainsi que les avis contraires des voix délibératives.

Chaque sous-commission territoriale devra rendre un avis dans un délai inférieur à trois mois à compter de la date de réception de la saisine (article 2 du décret n° 2015-1384 du 30/10/2015).

Les sous-commissions se réuniront donc selon le rythme et les modalités nécessaires au respect de ce délai.

Une démarche consensuelle est recherchée autant que possible. Toutefois, lorsque l'ordre du jour prévoit l'examen de dossiers de suspensions APL ou AL ou visant une aide du FSL ou un relogement sur le contingent préfectoral, les avis respectifs ne pourront valablement être rendus que sous réserve de la participation d'un représentant de l'organe décisionnel concerné (Etat, Conseil Départemental, CAF ou MSA) ou d'observations transmises par écrit.

La sous-commission se réserve le droit de ne pas statuer sur les dossiers dont le bailleur concerné serait absent malgré sa convocation et/ou n'aurait pas transmis les informations utiles à l'étude de la situation.

Article 6 : Mise en place d'un système d'information

Le système d'information prévu au dernier alinéa de l'article 7-2 de la loi du 31 mai 1990 modifiée a pour finalité d'améliorer l'efficacité de la prévention et de la gestion de la procédure des expulsions locatives. Les données sont centralisées sur l'outil EXPLOC à compter de janvier 2016. Les informations à caractère personnel contenues dans le système d'information sont celles

prévues à l'article 3 du présent règlement.

Les droits d'accès et de rectification prévus aux articles 39 et 40 de la loi du 6 janvier 1978, s'exercent auprès du secrétariat de la commission ou de ses instances locales.

Article 7 : Approbation et révision du règlement intérieur

Le présent règlement intérieur est adopté lors de la réunion d'installation de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, réunie en séance plénière, à la majorité des membres présents en date du 18/10/2017.

Sur proposition de son secrétariat ou de la majorité de ses membres, et dans le respect des textes, il pourra faire l'objet de révisions qui seront soumises en commission plénière, puis adoptées dans les mêmes formes que le document présent.

Article 8 : Indemnités diverses

Les fonctions de Président et de membre de ladite commission ou de ses sous-commissions s'exercent à titre gratuit.

Article 9 : Publication du règlement intérieur

Le présent règlement intérieur, une fois approuvé, sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture et au bulletin départemental d'information du Conseil Départemental du Bas-Rhin.



PRÉFET DU BAS-RHIN



CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DU BAS-RHIN

ARRÊTÉ CONJOINT

**Portant création de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions
locatives (CCAPEX)**

**LE PRÉFET DE LA REGION GRAND EST
PREFET DU BAS-RHIN
LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU BAS-RHIN**

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment dans ses articles L 441 à L441-2-6 ;

Vu la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), notamment son article 60 ;

Vu la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;

Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions, notamment son article 59 ;

Vu la loi n°2014-336 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

Vu le décret n°99-897 du 22 octobre 1999 relatif aux plans départementaux d'actions pour le logement des personnes défavorisées et aux fonds de solidarité pour le logement ;

Vu le décret n°2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

Vu le décret n°208-187 du 26 février 2008 relatif à la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;

Vu le décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 22 juin 2017 portant nomination de M. Jean-Luc MARX, Préfet de la Région Grand-Est, Préfet de la zone de défense et de sécurité Est, Préfet du Bas-Rhin à compter du 10 juillet 2017 ;

Vu l'avis du Comité Responsable du Plan du 1^{er} octobre 2015 concernant la validation du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2015-2020 ;

Direction départementale déléguée : Cité administrative - 14 rue du Maréchal Juin - CS 50016 - 67084 Strasbourg Cedex - Tél. : 03 88 76 76 16 - Fax : 03 88 76 76 11
www.bas-rhin.gouv.fr

Siège : Cité administrative - 14 rue du Maréchal Juin - CS 50016 - 67084 Strasbourg Cedex - Tél. : 03 88 76 76 16 - Fax : 03 88 76 77 05

Antenne de Châlons-en-Champagne : 4 rue Dom Pierre Pérignon - 51009 Châlons-en-Champagne Cedex - Tél. : 03 26 26 98 00 - Fax : 03 26 26 98 01

Antenne de Nancy : 4 rue Bénit - CS 10011 - 54035 Nancy Cedex - Tél. : 03 83 17 91 01 - Fax : 03 83 17 91 00

www.grand-est.drdjcs.gouv.fr

Vu le PDALHPD 2015-2020 ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Bas-Rhin et de la Directrice Départementale Déléguée de la Cohésion Sociale ;

Arrêtent :

Article 1 : Création

Il est créé une Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) dans le département du Bas-Rhin.

Il est créé cinq sous-commissions territoriales dont les périmètres correspondent aux arrondissements de Haguenau-Wissembourg, Molsheim, Saverne, Sélestat-Erstein et Strasbourg.

Article 2 : Présidence

La CCAPEX est co-présidée par le Préfet et le Président du Conseil Départemental, ou leurs représentants.

Article 3 : Composition

Les membres de la CCAPEX sont nommés pour la durée du PDALHPD, soit jusqu'au 31 décembre 2020. Sa composition est la suivante :

Membres à voix délibérative :

- M. le Préfet, ou son représentant ;
- M. le Président du Conseil Départemental, ou son représentant ;
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocation Familiales, ou son représentant ;
- Mme la Directrice de la Mutuelle Sociale Agricole d'Alsace, ou son représentant ;
- Un représentant de chacune des sous-commissions territoriales ;

Participent, à leur demande, avec voix consultative, au moins un représentant :

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

Chaque membre de la CCAPEX désigne un représentant par sous-commission territoriale.

Article 4 : Missions de la CCAPEX

Elle a pour mission de coordonner, d'évaluer et d'orienter les dispositifs de prévention des expulsions locatives définis par le PDALHPD et la charte de prévention des expulsions ;
Pour cela, elle réalise et transmet chaque année au comité responsable du plan :

- un bilan des procédures d'expulsions locatives au regard des objectifs définis par le plan et la charte de prévention des expulsions locatives ;
- un bilan des avis et recommandations faits par les sous-commissions territoriales ;
- un recensement des propositions d'amélioration du dispositif de prévention des expulsions locatives.

Le secrétariat de la CCAPEX est assuré par la Direction Départementale Déléguée de la Cohésion Sociale.

Article 5 : Missions des sous-commissions territoriales

Elles examinent les dossiers, particulièrement complexes selon les critères définis dans le règlement intérieur, et délivrent des avis et recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.

Leur périmètre de compétence correspond aux arrondissements de Haguenau-Wissembourg, Molsheim, Saverne, Sélestat-Erstein et Strasbourg.

Article 6 : Fonctionnement

Le fonctionnement de la CCAPEX et celui des sous-commissions territoriales (mode de saisine, d'alerte, d'information, et de signalement, modalités d'examen, de traitement et de suivi des situations individuelles...) est fixé par un règlement intérieur.

La CCAPEX se réunit au minimum une fois par an.

Les sous-commissions territoriales se réunissent autant que nécessaire.

Article 7 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Bas-Rhin, la Directrice Départementale Déléguée et le Président du Conseil Départemental sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture et au bulletin départemental d'information du Conseil Départemental du Bas-Rhin.

A Strasbourg, le 17 août 2017

Le Préfet,

Le Président du Conseil Départemental,

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Yves SEGUY

Frédéric BIERRY

Annexe 2

Fiche de saisine de la CCAPEX du Bas-Rhin

A renvoyer à :

DRDJSCS Grand-Est
DDD
Service Hébergement – Logement
Secrétariat de la CCAPEX
14 rue du Maréchal Juin BP 61003
67070 STRASBOURG CEDEX
Tél. : 03.88.76.76.76 Courriel : ddcs-ccapex@bas-rhin.gouv.fr

Identité du service sollicitant la CCAPEX

Nom ou Organisme :

Personne référente /contact :

Adresse :

Tél :

Courriel :

Informations sur l'occupant

Nom du titulaire du bail :

Date de naissance :

Prénom :

Lieu de naissance :

Nom/prénom du conjoint :

Co-titulaire du bail : Oui Non

Numéro d'allocataire CAF ou MSA :

Si le conjoint a un n° différent :

Composition du ménage : nombre d'adultes : nombre d'enfants : dont à charge :

Situation familiale : célibataire concubinage pacsé(e) marié(e) divorcé(e) veuf(ve)

Situation professionnelle :

Locataire 1 :

Locataire 2 :

Informations sur le logement

Adresse :

Date d'entrée dans le logement :

Loyer mensuel net :

Charges mensuelles nettes :

Montant du droit à l'APL/AL :

Suspension des APL/AL : Oui

Non

Loyer résiduel (loyer + charges – APL ou AL) :

Type de logement : T1 T2 T3 T4 T5 T6 ou +

Statut : Privé Public

Superficie :

Type : Collectif Individuel

Nom du bailleur ou son mandataire :

Adresse du bailleur ou son mandataire :

Motifs de saisine (plusieurs cas possibles)

Impossibilité plan d'apurement (allocataire).

Impossibilité plan d'apurement (non allocataire)

Non-respect d'un plan d'apurement

Non-respect d'un protocole

Impossibilité de mise en place d'un 1/3 payant APL/AL

Décision de refus du FSL

Logement inadapté aux ressources du locataire

Suspension procédure d'expulsion (surendettement)

Ménage en situation d'expulsion autre que pour impayés (préciser) :

Saisine préalable des organismes payeurs (CAF, MSA dans le cas de ménages allocataires) : Oui Non

Date de la saisine :

Impayés de loyer (si motif de la saisine)

Montant de la dette : _____ au _____ Date de constitution du 1^{er} impayé :

Causes de l'impayé :

Chômage

Difficultés financières passagères

Forte hausse de loyer

Mauvaise gestion du budget

Divorce / séparation

Autre cause professionnelle :

Insuffisance chronique de revenus

Endettement

Problème de santé

Autre (préciser) :

Plan d'apurement / protocole (dans le cas d'un impayé)

Y-a-t-il eu tentative de mise en place d'un plan d'apurement ou d'un protocole ? Oui Non

Un plan d'apurement ou un protocole a-t-il été signé ? Oui (**joindre une copie**)

Non

Montant mensuel de remboursement :

Date de début du plan :

Durée du plan :

Observation :

Travailleur social (si identifié)

Nom ou Organisme :

Personne référente /contact :

Adresse :

Tél :

Courriel :

Remarques :

État de la phase contentieuse

	Date	Observations
Commandement de payer (copie à joindre)		
Assignation (copie à joindre)		
Jugement prononcé (copie à joindre)		Délais ?
Commandement de quitter les lieux		
Concours de la force publique	Demandé le : Accordé le :	
Si récupération de logement en fin de bail	Date de fin du bail :	

Procédure(s) parallèle(s) en cours

FSL déposé le :

FSL financement accepté

Oui

Non

Commission de surendettement.

État du dossier :

Recouvrement huissier

Demande de logement social : Oui Non

Type de logement demandé : T1 T2 T3 T4 T5 T6 ou +

Date :

Autre (préciser) :

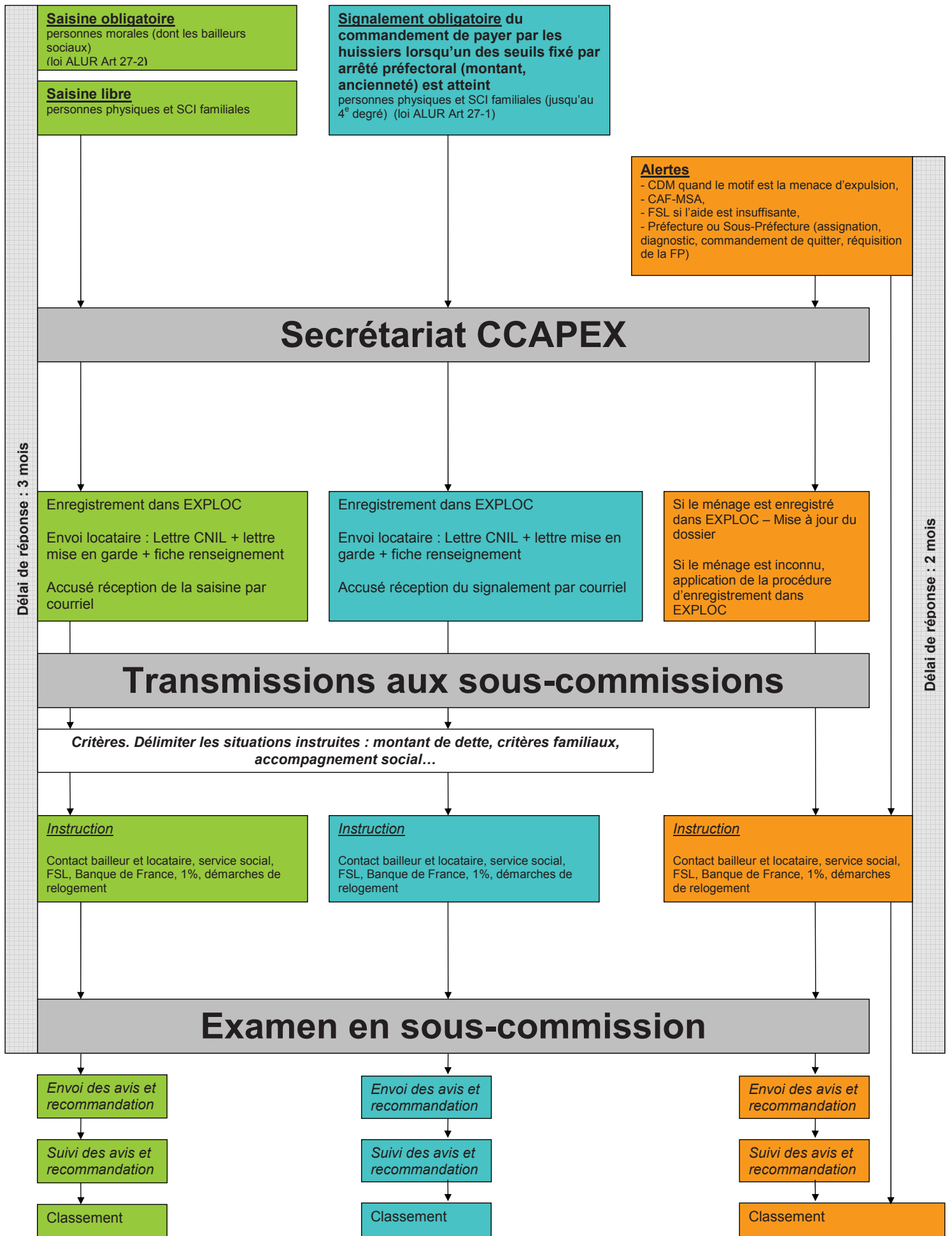
Demande de mutation, effectuée le :

Localisation souhaitée :

Bailleurs contactés :

Observations complémentaires

Annexe 4 : Fonctionnement de la CCAPEX



Direction régionale et départementale
de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale
Grand-Est

Direction départementale déléguée

ARRÊTÉ

**fixant les seuils entraînant signalement des commandements de payer par les
huissiers de justice à la Commission de Coordination des Actions de Prévention
des Expulsions Locatives**

LE PREFET DE LA REGION GRAND EST PREFET DU BAS-RHIN

VU la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ;

VU la loi n°2014-336 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, notamment en son article 14 ;

VU le décret du 22 juin 2017 portant nomination de Jean-Luc MARX, Préfet de la Région Grand-Est, Préfet de la zone de défense et de sécurité Est, Préfet du Bas-Rhin à compter du 10 juillet 2017 ;

VU l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2017 portant délégation de signature à Monsieur Yves SEGUY Secrétaire Général de la Préfecture du Bas-Rhin ;

VU l'arrêté préfectoral du 17 août 2017 portant création de la Commission de Coordination des Actions de Préventions des Expulsions Locatives (CCAPEX) dans le Bas-Rhin ;

VU l'avis de la chambre départementale des huissiers de justice du Bas-Rhin du 24 mars 2017 ;

ARRÊTE

Article 1 :

Le signalement du commandement de payer par les huissiers pour le compte de bailleurs personnes physiques ou sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré dont le logement est situé dans le département du Bas-Rhin est effectué :

- soit lorsque le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges sans interruption depuis une durée de 3 mois ;
- soit lorsque la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à trois fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives.

Article 2 :

Les signalements par voie postale sont à adresser à la :

Direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale Grand Est
Direction Départementale Déléguée du Bas-Rhin
Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives
Cité Administrative
14, rue du Maréchal Juin - CS 50 016
67 084 STRASBOURG CEDEX.

Les signalements peuvent également être effectués par voie électronique à l'adresse suivante :
ddcs-ccapex@bas-rhin.gouv.fr

Article 3 :

Le présent arrêté est valable jusqu'au 31 décembre 2018.

Article 4 :

Le Secrétaire général de la préfecture du Bas-Rhin, la Directrice départementale déléguée sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs du Bas-Rhin.

Fait à STRASBOURG, le

12 SEP 2017

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Yves SEGUY

Annexe 6

ORDRE DU JOUR

SOUS-COMMISSION DE L'ARRONDISSEMENT DE XXX DU XX/XXI/2017

Procédure	SITUATION DU MENAGE OCCUPANT						INFORMATION SUR LE LOGEMENT			DETTES LOCATIVES	RECOMMANDATIONS
	Stade	Source de saisine	Numéro d'allocataire	Identité du principal occupant	Total des ressources	Adresse	Bailleur	Montant de l'APL ou AL	Dernier montant de dette connu		
	1										
	2										
	3										
	4										
	5										
	6										
	7										
	8										
	9										
	10										
	11										
	12										
	13										
	14										
	15										
	16										
	17										
	18										
	19										
	20										
	21										
	22										
	23										
	24										
	25										

S i m p l i f i e e

E x a m e

Procédure	Stade	Source de saisine	Numéro d'allocataire	Identité du principal occupant	Total des ressources	Adresse	Bailleur	Montant de l'APL ou AL	Dernier montant de dette connu	
n	26									
	27									

Annexe 7

RELEVÉ DE DÉCISION
SOUS-COMMISSION DE L'ARRONDISSEMENT DE XXX DU
XX/XX/2017

Procédure	SITUATION DU MENAGE OCCUPANT					INFORMATION SUR LE LOGEMENT			DETTES LOCATIVES	DECISION DE LA COMMISSION
	Stade	Source de saisine	Numéro d'allocataire	Identité du principal occupant	Total des ressources	Adresse	Bailleur	Montant de l'APL ou AL		
1									Dernier montant de dette connu	
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										

S i m p l i f i e e

E x a m e n

Procédure	Stade	Source de saisine	Numéro d'allocataire	Identité du principal occupant	Total des ressources	Adresse	Bailleur	Montant de l'APL ou AL	Dernier montant de dette connu	
	27									

PRÉFET DU BAS-RHIN

Direction régionale et départementale
de la jeunesse, des sports et de
la cohésion sociale Grand Est

Direction départementale déléguée

Commission de Coordination des Actions de Prévention
des Expulsions Locatives du Bas-Rhin

Service Hébergement – Logement

Adresse postale :

14 rue du Maréchal Juin
67 084 STRASBOURG CEDEX
Téléphone : 03.88.76.80.35
Télécopie : 03.88.76.81.07

___ Adresse électronique : ddcs-ccapex@bas-rhin.gouv.fr

Strasbourg, le 10 octobre 2017

{{(occupant.prenom)!""} {{(occupant.nom)!""}
{{(local.numeroVoie)!""}[/#if
local.complementNumeroVoie??] \$
{{(local.complementNumeroVoie)!""}[/#if], \$
{{(local.typeVoie)!""} {{(local.nomVoie)!""}
{{(local.codePostal)!""} {{(local.ville)!""}

{{(occupant.civiliteLongue)! "Madame, Monsieur"},

Nous vous informons que des informations vous concernant ont été enregistrées dans le système d'information dénommé EXPLOC relatif à la gestion de la prévention et de la procédure d'expulsion locative.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, nous vous informons que vous disposez des droits d'accès direct et de rectification de vos données personnelles.

Pour exercer vos droits, vous pouvez vous adresser en justifiant de votre identité à :

DRDJSCS Grand Est

Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives

- CCAPEX -

14 rue du Maréchal Juin

67 084 STRASBOURG CEDEX

Téléphone : 03.88.76.80.35

Le droit d'opposition prévu à l'article 38 de la loi du 6 janvier 1978 n'est pas applicable au présent traitement.

Je vous prie de croire, {{(occupant.civiliteLongue)! "Madame, Monsieur"}, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le chef du Pôle Accès et Maintien dans le Logement

Signé

Caroline ARNAUD

Annexe N°9 Grille d'analyse

Critères à prendre en compte pour l'instruction des situations présentant un impayé de loyers ou de charges

Le cumul de deux critères suffit pour que la situation du ménage soit inscrite à l'ordre du jour, à minima, en procédure simplifiée.

Cependant, en tant que de besoin, et en fonction des situations dont elles sont saisies, les sous-commissions pourront inscrire à l'ordre du jour une situation ne remplissant pas le cumul des deux critères.

Critères budgétaires et d'insertion sociale	Ménage aux minima sociaux ou avec des ressources irrégulières (intérim, allocations chômage, indemnités journalières, perte d'allocations....)
	Situation financière irrémédiablement compromise (présomption de surendettement), cumul de dettes locatives et énergétiques
	Dettes supérieures aux montants d'intervention fixés par les règlements intérieurs des FSL
	Cumul de difficultés financières et d'insertion sociale
Critères en lien avec la situation du ménage	Famille nombreuse (plus de 3 enfants)
	Famille monoparentale ou avec un enfant handicapé
	Ménage où existe un risque de placement ou de rupture scolaire en raison de la problématique locative
	Personne âgée de plus de 60 ans en situation financière précaire
	Personne victime de violence au sein du foyer
	Jeune en difficultés sociales de 18 à 25 ans
Critères liés au logement	Logement manifestement sous ou sur-occupé, Logement non adapté au handicap,
Critères liés à l'état d'avancement de la procédure	Assignation- jugement - CQL délivré - CFP sollicité
	Suspension des aides au logement ou saisine de la CCAPEX par la CAF ou la MSA

Annexe n°4 : Liste des Points Conseils Budget (PCB)

Arrondissement de Strasbourg

Permanence à Bischheim	Crésus ALSACE UTAMS EMS Nord 03 68 33 84 56 4 rue des Magasins 67800 BISCHHEIM Jeudi 14h à 17h
Permanence à Ostwald	Udaf Bas-Rhin CSF OSTWALD 03 88 23 43 60 7 rue des frères 67540 OSTWALD sur rendez-vous
Permanence à Strasbourg	Crésus ALSACE Siège 03 90 22 11 30/34 25 rue de Lausanne 67000 Strasbourg 4 espaces d'entretien Mardi au jeudi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
	Crésus ALSACE Maison d'arrêt de l'Elsau, 03 88 30 90 42 6 Rue Engelmann, 67200 Strasbourg 2è et 4è Lundi du mois de 9h à 12h
	Crésus ALSACE CMS Le galet- Hautepierre 03 68 98 51 70 46 Boulevard la Fontaine 67200 Strasbourg Jeudi de 8h30 à 12h30 /vendredi de 13h30 à 17h30
	Udaf Bas-Rhin CSF Cité de l'III, Inter Association, 03 88 23 43 60 42 rue de l'III, STRASBOURG lundi 14h30-16h30
	Udaf Bas-Rhin AFL Cronembourg, 03 88 29 06 49 27 rue Lavoisier, STRASBOURG du lundi au vendredi 9h-12h
	Udaf Bas-Rhin CSF Elsau,

	<p>06 87 16 08 47 32 rue Mathias Grünewald, Strasbourg 1er et 3ème lundi du mois 14h-16h</p>
	<p>Udaf Bas-Rhin AGF Meinau 03 88 21 13 70 11 rue du Verdon STRASBOURG lundi, mardi, mercredi et jeudi 9h-12h et 14h-17h; vendredi 9h-12h</p>
	<p>Udaf Bas-Rhin FR Montagne Verte, 03 88 29 20 29 10 rue de Westhoffen, STRASBOURG lundi, mardi, jeudi et vendredi 9h-12h et 14h-16h et sur rendez-vous</p>
	<p>Udaf Bas-Rhin CSF Centre 03 88 23 43 60 7 rue des Grandes Arcades, Passage de la Pomme de pin STRASBOURG lundi 9h-12h et sur rendez-vous</p>

Arrondissement de Haguenau-Wissembourg

Permanence à Bischwiller	<p>Udaf Bas-Rhin 03 88 23 43 60 CSF BISCHWILLER Maison des services 48 rue Clémenceau les 2èmes et 4èmes jeudis du mois 14h-16h</p>
Permanence à Haguenau	<p>Udaf Bas-Rhin 03 88 93 32 40 AGF Haguenau Espace association place Robert Schumann lundi, mardi, jeudi et vendredi 9h-11h</p>
Permanence à Niederbronn-les-Bains	<p>CIAS du Pays de Niederbronn-les-Bains 03 88 05 86 87 03 88 05 86 50 5 place du Bureau Central 67892 Niederbronn-les-Bains lundi de 15h-17h</p>

Arrondissement de Molsheim

Permanence à Molsheim	<p>Crésus ALSACE Maison multi-associative 7,route des loisirs 67120 Molsheim 03 88 49 58 58 1er et 3ème mardi du mois de 14h à 17h</p>
	<p>UDAF 06 04 47 09 24 CSF MOLSHEIM, Maison Streicher, 3 rue Streicher 2ème et 4ème lundi du mois 9h-11h</p>
Permanence à Schirmeck	<p>Crésus ALSACE 118 A, rue de la gare 67130 Schirmeck 03 90 22 11 30/34 1er mercredi du mois de 9h à 12h</p>
Permanence à Wasselonne	<p>UDAF 03 88 87 05 59 AGF WASSELONNE, 2 rue Romantica lundi, mardi, mercredi et jeudi 8h30-11h30 et 13h30-17h; vendredi 8h30-11h30</p>
Permanence à Ernolsheim sur Bruche	<p>UDAF 03 88 29 20 29 4 rue des Faisans sur rendez-vous</p>

Arrondissement de Saverne

Permanence à Saverne	<p>Crésus ALSACE 03 69 33 20 00 39 rue de Dettwiller 67700 Saverne Lundi de 9h à 12h</p>
	<p>Udaf Bas-Rhin 03 88 23 43 60 CSF SAVERNE 63a route Romaine, Les Gravières 2ème et 4ème jeudi du mois 9h-12h et sur rendez-vous</p>
Permanence Truchtersheim	<p>à Crésus ALSACE 03 90 22 11 30/34 Maison des services Le Trèfle 32 rue des Romains 67370 Truchtersheim 1er mercredi de chaque mois de 9h à 12h</p>

Arrondissement de Sélestat-Erstein

Permanence à Sélestat	<p>Crésus ALSACE 03 88 58 85 80 CCAS Selestat 12 A Rue de la Paix 67600 Sélestat 1er mercredi du mois de 9h à 12h</p>
	<p>Udaf Bas-Rhin 03 88 92 15 92 AGF SELESTAT 8 rue Jacques Preiss lundi 14h-17h, mardi et mercredi 9h-12h</p>
Permanence Krautergersheim	<p>à Udaf Bas-Rhin 03 88 29 20 29 FR KRAUTERGERSHEIM 1 rue de l'école sur rendez-vous</p>
Permanence à Benfeld	<p>Udaf Bas-Rhin 03 88 74 44 13 AGF BENFELD 8 rue Chatelet lundi et jeudi 9h30-11h30 ; vendredi 16h-18h</p>

Annexes n° 5 : Exemples de bonnes pratiques de prévention mises en œuvre par les bailleurs sociaux

I) En prévention

Préalablement à l'entrée dans le logement, le chargé de clientèle prend en charge la saisie du dossier de demande d'APL (via IDEAL CAF).

Le locataire est accompagné dans :

- La mise en place d'une caution/garantie de loyer (FSL – LOCAPASS, Action Logement)

Si le locataire n'est éligible à aucun dispositif, le bailleur peut proposer le paiement du dépôt de garantie en 3 échéances.

- La mise en place et la gestion du prélèvement automatique ; les dates de prélèvement proposées peuvent être modulées en fonction des dates du versement des revenus (ce dispositif doit être géré finement pour n'être opérationnel que lorsque la CAF aura déclenché le versement des APL).

Pour les nouveaux arrivants, une enquête d'évaluation sociale en amont de la Commission d'Attribution Logement (CAL) est proposée par certains bailleurs.

A noter : le bailleur est également amené à gérer des problèmes de voisinage ou de non-respect du règlement intérieur. Les médiateurs se rendent directement sur place afin de constater les faits et d'entamer une médiation avec les locataires.

II) En situation d'impayé

1) La phase amiable

En cas d'impayés, une première phase amiable est assurée par les chargés de pré-contentieux et médiateurs du bailleur.

Le bailleur envoie différents courriers de relance automatique. En parallèle, différentes solutions peuvent être proposées au locataire pour l'aider à résoudre ses problèmes d'impayés :

- Visites à domicile par le médiateur social dès les premiers impayés.
- Mise en œuvre des dispositifs de garantie de loyer : le locataire est alors contacté pour le rendre attentif aux effets du versement de cette garantie, remboursement qu'il devra effectuer auprès de l'organisme garant ou auprès de la CAF (sous la forme d'une retenue sur prestations ou suspension des aides au logement)
- Mise en place d'un plan d'apurement viable après étude du budget du locataire (estimation du reste à vivre au vu de l'ensemble des ressources et des dépenses mensuelles) ;
- Échange avec les travailleurs sociaux de secteur et/ou mise en relation avec les conseillers sociaux du service Cil Pass Assistance d'Action Logement pour les ménages éligibles ;
- Étude de l'adéquation entre la composition familiale, les ressources et la typologie du logement et le cas échéant, proposition de relogement vers plus petit et moins cher ;
- Proposition d'un FSL Maintien pour apurer la dette ;
- Proposition d'un accompagnement social dans le cadre du FSL ;

- Orientation vers un dépôt de dossier de surendettement , si et seulement si la situation du ménage est irrémédiable en raison d'autres types de dettes.

2) La phase contentieuse :

Au stade du contentieux (à compter du commandement de payer visant la clause résolutoire) le chargé de contentieux reprend la gestion du dossier, afin d'entamer un recouvrement judiciaire de la créance et une procédure visant la résiliation du bail.

En parallèle des actions judiciaires et de la saisine de la CCAPEX, le chargé de contentieux continue à proposer des solutions aux locataires afin d'éviter l'expulsion, dans la mesure du possible :

- Accompagnement de l'huissier de justice lors du passage à domicile ;
- Proposition de règlement de la situation par le biais des différents dispositifs et aides sociales (protocole de cohésion sociale, saisine de commissions partenariales...)
- Accompagnement vers la remise en place de l'aide au logement;
- Proposition de relogement vers un logement plus adapté si le locataire n'a pas adhéré à la proposition faite dans le cadre du pré-contentieux.

Même au stade de la demande de concours de la force publique (CFP), un ultime examen de la situation peut être fait (par exemple dans le cadre du COPIL maintien dans les lieux de la Ville de Strasbourg, ou dans les commissions examinant les demandes du concours de la Force Publique en sous-préfectures), en vue de trouver une solution permettant le maintien dans le logement, par exemple à travers la mise en œuvre d'un montage financier.

L'exécution du CFP sera envisagée dès lors qu'aucune solution viable n'aura été trouvée ou en cas d'un défaut d'adhésion du ménage.

Huissiers de Justice associés

COMMANDEMENT DE PAYER LES LOYERS VISANT LA CLAUSE RESOLUTOIRE

Délivrée le JEUDI TRENTE ET UN AOUT
DEUX MILLE DIX-SEPT,

Par l'Huissier de Justice soussigné, associé de la SCP
Huissiers de Justice Associés, société titulaire d'un office d'Huissier de Justice avec siège au ... rue

A : ..., née ... à ..., appartement ..., étage ..., rue ...
..., selon modalités ci-après

A la demande de :

..., Société Anonyme à conseil d'administration, immatriculée ..., ayant son
siège social ... représentée par son Président du Conseil
d'Administration,

Pour qui domicile est élu en l'étude de l'Huissier de Justice soussigné.

En vertu de l'article 24 de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 et du bail qui vous a été consenti,

**JE VOUS FAIS COMMANDEMENT DE PAYER immédiatement et sans délai les Loyers et charges
impayés pour le logement que vous occupez selon contrat de bail signé 25.01.2017 et décompte joint ,**

Principal	1092,02	
Intérêts	0,22	
Droit de recouvrement Art A444-31	27,05	
Le coût du présent acte	99,86	
Totaux	1219,15	0,00
Somme due	1219,15	

Intérêts au taux légal à compter du 11/08/2017 sur 1092.02 Euros.
et calculés à ce jour au 18/08/2017, date d'impression du document, et à recalculer le jour du paiement final.

TRES IMPORTANT

La partie demanderesse entend se prévaloir de la clause résolutoire annexée au présent acte.

Faute pour vous de satisfaire au présent commandement, vous pourriez y être contraint par toutes voies de droit, et notamment par la saisie conservatoire de vos facultés mobilières (articles L511-2 et R521-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution).

Je vous rappelle en outre qu'aux termes du bail précité, il est prévu, dans la clause résolutoire que ledit bail sera résilié de plein droit à défaut de paiement d'un seul terme de loyers ou charges.

Je vous informe d'ores et déjà que le demandeur entend se prévaloir de ladite clause résolutoire et qu'en conséquence, à défaut d'avoir payé les causes du présent commandement dans le délai de DEUX MOIS à compter de la date portée en tête du présent acte, et que faute par vous de libérer les lieux, il se pourvoira devant le Tribunal compétent pour entendre constater la résiliation du bail.

Je vous rappelle les dispositions de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

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

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

ORIGINAL

Paiement en ligne



www.huissier-colmar.fr



Réf. :

compter de sa signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

Le représentant de l'Etat dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés à compter du 1er janvier 2015 pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint, par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement. Il peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

L'arrêté mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent I est pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

II. -A compter du 1er janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

III. -A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan départemental pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic.

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.

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

IV. - Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ils sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'Etat dans le département incombant au bailleur.

V. - Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1244-1 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. L'article 1244-2 du même code s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi.

VI. - La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation.»

Je vous rappelle également les trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 :

« Il est créé dans chaque département un fonds de solidarité pour le logement.

Le fonds de solidarité accorde, dans les conditions définies par son règlement intérieur, des aides financières sous forme de cautionnements, prêts ou avances remboursables, garanties ou subventions à des personnes remplissant les conditions de l'article 1er et qui entrent dans un logement locatif ou qui, étant locataires, sous-locataires ou résidents de logements-foyers, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges et des frais d'assurance locative, ou qui, occupant régulièrement leur logement, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement des fournitures d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Le fonds de solidarité pour le logement, dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde des aides au titre des dettes de loyer et de factures d'énergie, d'eau et de téléphone, y compris dans le cadre de l'accès à un nouveau logement. Le fonds de solidarité pour le logement fait connaître son rapport annuel d'activité au ministre chargé du logement. Ce rapport annuel d'activité fait l'objet d'une présentation et d'un débat au comité régional de l'habitat et de l'hébergement, insistant notamment sur ses bonnes pratiques transposables à d'autres territoires.»

Vous pouvez vous adresser au FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT -FSL -

20 RUE LIVIO
67100 STRASBOURG

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

1. Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;
2. En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
3. Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
4. Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
5. Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Tout mois entamé dans les lieux du fait du locataire, au-delà du terme fixé par ce préavis, donnera lieu à la perception d'une indemnité d'occupation égale au loyer et aux sommes accessoires du logement occupé.

Le départ du locataire

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location, deux heures par jour, les jours ouvrables, et ce après accord avec le bailleur. A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites auront lieu de 17 heures à 19 heures du lundi au samedi inclus.

Avant son départ, le locataire devra justifier du paiement des taxes fiscales par la production des quittances, laisser les lieux loués en état de propreté, la cave vide et nettoyée.

Enfin, le locataire devra rendre les clés à la signature de l'état des lieux, au plus tard le jour de l'expiration du contrat et s'engage à faire connaître au bailleur sa nouvelle adresse.

La résiliation

En cas de non-paiement à l'échéance de sommes dues à l'organisme, loyers ou charges (régularisation ou provisions) régulièrement appelés, le contrat sera résilié de plein droit 2 mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1244-1 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.

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

A défaut, l'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par le juge d'instance du tribunal du domicile.

La clause résolutoire sera suspendue lorsque les parties se trouvent dans la situation visée par le protocole, conclu entre les fédérations des Offices Publics et des Sociétés Anonymes d'H.L.M. d'une part, et les organisations d'usagers membres de la Commission Mixte H.L.M. - Usagers d'autres part, et concernant les litiges intéressant l'organisme bailleur et plusieurs de ses locataires pris collectivement.

En cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le contrat sera résilié de plein droit.

Huissiers de Justice associés

**MODALITES DE REMISE
POUR
LE 31/08/2017**

La copie de cet acte, dressé par l'Huissier de Justice, a été remise dans les conditions suivantes :

à:

née à
appartement étage

PAR DEPOT A L'ETUDE DU SOUSSIGNE,

La copie du présent acte a été placée sous enveloppe fermée ne portant que l'indication des nom et adresse du destinataire de l'acte, et le cachet de l'Etude apposé sur la fermeture du pli, les circonstances suivantes ayant rendu la remise à personne impossible :

le destinataire étant momentanément absent, n'ayant pu être rencontré à son domicile ou sa résidence, en l'absence de indications suffisantes en ma possession quant à son lieu de travail ou à l'endroit où il se trouvait au moment de la signification, et n'ayant pu obtenir des indications suffisantes sur le lieu où il se trouvait au moment de la signification, et en l'absence au domicile de toute personne présente, capable ou acceptant de recevoir l'acte.

Les vérifications suivantes ont confirmé que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée :

Nom sur boîte aux lettres, Nom sur la sonnette

Un avis de passage daté de ce jour a été laissé sur place l'avertissant de la remise et mentionnant la nature de l'acte, le nom de la requérante.

le destinataire est également avisé de la signification par lettre simple expédiée dans les délais légaux. Cette lettre est expédiée avec une copie de l'acte et mentionne la nature de l'acte, le nom de la requérante.

Le présent acte est dressé conformément aux articles 653 et suivants du Code de Procédure Civile sur la foi des déclarations recueillies, par un clerc assermenté, pour servir ce que de droit.

Dont acte sous toutes réserves.



COÛT DE L'ACTE

Décret 2016-230 du 26.02.2016 - Arrêté du 26.02.2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice

Emolument Art. R444-3 C. Com	25,74
Frais de déplacement Art. A444-48	7,67
D.E.P. Art. A444-15	36,85
<hr/>	
Total HT	70,26
TVA à 20%	14,05
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	14,89
Lettre annexe 4-B C. Com	0,67
<hr/>	
Total TTC	99,87



Le clerc assermenté

Huissier de Justice associé

ASSIGNATION EN RESILIATION DE BAIL

Huissiers de Justice associés

Délivrée le VENDREDI VINGT DEUX MARS
DEUX MILLE DIX-NEUF,

Par l'Huissier de Justice soussigné,
Huissiers de Justice Associés, société titulaire d'un office d'Huissier de Justice avec siège à

A : - l _____, né _____ à _____, appartement _____ étage _____
_____ , selon modalités ci-après

- Mme _____ née _____ née _____ à _____, appartement _____ étage _____ rue de
_____ , 67: _____, selon modalités ci-après

A la demande de :

_____, Société Anonyme à conseil d'administration, immatriculée sous le _____, ayant son
siège social : _____, représentée par son Président du Conseil
d'Administration, _____

_____ Pour qui domicile est élu en l'étude des Huissiers de Justice soussignés.

Avons donné assignation à comparaître devant le Tribunal d'instance _____ sis
à _____ à l'audience du :

vingt neuf mai deux mille dix neuf (29.05.2019) à 14.00 HEURES SALLE 14 RDC

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenu :

- soit de vous présenter personnellement à cette audience,
- soit de vous y faire assister ou représenter par un avocat, votre conjoint, votre concubin, la personne avec laquelle vous avez conclu un pacte civil de solidarité, vos parents ou alliés en ligne directe ou en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus ou par une personne exclusivement attachée à votre service personnel ou à votre entreprise.

L'Etat, les départements, les communes et les établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration

Le représentant, s'il n'est avocat, doit justifier d'un pouvoir écrit établi spécialement pour ce procès.

Si vous ne le faites pas, vous vous exposez à ce qu'une décision soit rendue contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

Si vous entendez, pour la défense de vos intérêts, faire état de pièces, vous devez les communiquer spontanément, la présente assignation valant sommation de communiquer.

Art. 847-2 du Code de Procédure Civile :

Sans préjudice des dispositions de l'article 68, la demande incidente tendant à l'octroi d'un délai de paiement en application de l'article 1244-1 du code civil peut être formée par courrier remis ou adressé au greffe. Les pièces que la partie souhaite invoquer à l'appui de sa demande sont jointes à son courrier. La demande est communiquée aux autres parties, à l'audience, par le juge, sauf la faculté pour ce dernier de la leur faire notifier par le greffier, accompagnée des pièces jointes, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'auteur de cette demande incidente peut ne pas se présenter à l'audience, conformément au second alinéa de l'article 446-1. Dans ce cas, le juge ne fait droit aux demandes présentées contre cette partie que s'il les estime régulières, recevables et bien fondées.

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

PREMIERE EXPEDITION

Paiement en ligne



www.huissier-colmar.fr



RAISON DU PROCES

Il est constant que les parties sont liées par :

- un contrat de bail d'habitation, signé le 31.05.2016., aux termes duquel la partie défenderesse loue un appartement situé rue () ; à 67; , pour un loyer mensuel de 540.07 outre les charges

- un contrat de bail à usage de garage () situé rue () à 6; signé le 31.05.2016 pour un loyer mensuel de 42.32 euros

Depuis plusieurs mois, la partie défenderesse s'abstient de verser la moindre somme

Or, il est rappelé que l'obligation essentielle du locataire est le paiement du loyer.

En l'espèce, le manquement des locataires à cette obligation essentielle est d'autant plus grave qu'il s'inscrit dans la durée.

Dès lors, en date du 4.12.2018, la partie requérante a été contrainte de lui faire délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire.

Les locataires n'ont non seulement pas daigné payer les causes du commandement mais bien plus, ils se même abstenus de payer les loyers des mois suivants.

Les causes dudit commandement étant demeurées impayées plus de deux mois après sa délivrance, la clause résolutoire est acquise depuis le 04.02.2019.

Partant, la partie requérante sollicite que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et en conséquence, la résiliation du bail sur le fondement de l'article 24 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Elle est en outre en outre bien fondée à mettre en compte la somme de 1768,02 € correspondant aux loyers et charges impayés au 19.03.2019

Compte tenu des difficultés et de la longueur des procédures d'expulsion, il échet de condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation à compter de résiliation du bail jusqu'à l'évacuation complète et définitive des lieux.

Cette indemnité d'occupation sera provisoirement fixée au même montant que les loyers et avances sur charges dus si le bail se poursuivait normalement .

Enfin, la partie demanderesse a été contrainte d'exposer des frais irrépétibles qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge à hauteur 500 €.

La partie défenderesse sera condamnée à tel montant au titre de l'article 700 du C.P.C.

PAR CES MOTIFS **PLAISE AU TRIBUNAL**

DECLARER la demande de la requérante recevable et bien fondée ;

CONSTATER l'acquisition de la clause résolutoire au 04.02.2019. ;

CONSTATER la résiliation des contrats de location litigieux ;

SUBSIDIAIREMENT, PRONONCER la résiliation des contrats de location litigieux.

En conséquence,

ORDONNER l'expulsion des locaux loués de la partie défenderesse et de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier si nécessaire, faute de délaissement volontaire des lieux au plus tard deux mois après la signification du commandement d'avoir à libérer les locaux,

DIRE que les meubles et objets se trouvant sur les lieux suivront le sort prévu par les articles L 433-1 et L 433-2 du Code des procédures civiles d'exécution,

CONDAMNER solidairement les défendeurs à payer à la partie demanderesse la somme de 1768.02 € au titre des loyers et charges impayés au 19.03.2019

CONDAMNER solidairement les défendeurs à payer à la partie demanderesse une indemnité d'occupation égale au même montant que les loyers (habitation et garage), charges et consommation d'eau mensuelle qui seraient normalement dus en cas de poursuite des contrats de location, à compter de la résiliation des contrats de location, jusqu'à l'évacuation complète et définitive des lieux,

CONDAMNER solidairement les défendeurs à payer à la partie demanderesse un montant de **500 €** par application des dispositions de l'article 700 du CPC.

CONDAMNER solidairement les défendeurs aux entiers frais et dépens de la procédure y compris les frais du commandement de payer,

ORDONNER l'exécution provisoire du jugement à intervenir en toutes ses dispositions.

Les pièces énoncées ci-après à l'appui de la demande accompagnent la présente assignation :

- Contrat de logement conventionné en date du 31.05.2016
- Contrat de location garage en date du 31.05.2016
- Décompte des loyers et charges impayés arrêtés au 19.03.2019 ;
- Commandement de payer visant la clause résolutoire en date du 4.12.2018.
- Saisine CAF
- Titre de séjour
- Contrat de mariage

Huissiers de Justice associés

**MODALITES DE REMISE
POUR M.
LE 22/03/2019**

La copie de cet acte, dressé par l'Huissier de Justice, a été remise dans les conditions suivantes :

à:
M.
né à
appartement . étage
rue de ;
6:

PAR REMISE A UNE PERSONNE PRESENTE : Madame , son conjoint.

à l'adresse indiquée ci-dessus, qui m'a été confirmée par la personne rencontrée ;

sous enveloppe fermée ne portant d'autres mentions que, d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de la copie et, de l'autre le cachet de l'étude apposé sur la fermeture du pli, les circonstances suivantes ayant rendu la remise à personne impossible :

momentanément absent(e) et travaillant à l'extérieur

Un avis de passage daté de ce jour a été laissé sur place l'avertissant de la remise et mentionnant la nature de l'acte, le nom de la requérante ainsi que les indications relatives à la personne à laquelle la copie a été remise.

le destinataire est également avisé de la signification par lettre simple expédiée dans les délais légaux. Cette lettre datée de ce jour est expédiée avec une copie de l'acte et mentionne la nature de l'acte, le nom de la requérante ainsi que les indications relatives à la personne à laquelle la copie a été remise.

Le présent procès-verbal est dressé conformément aux articles 653 et suivants du Code de Procédure Civile sur la foi des déclarations recueillies, par un clerc assermenté, pour servir ce que de droit.

Sous toutes réserves dont acte

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**



Le clerc assermenté

Huissier de Justice
associé

COUT DE L'ACTE

Décret 2016-230 du 26.02.2016 - Arrêté du
26.02.2016 fixant les tarifs réglementés des
huissiers de justice

Emolument Art. R444-3 C. Com	18.23
Frais de déplacement Art.A444-48	7.67
Total HT	25.90
TVA à 20%	5.18
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	14.89
Lettre annexe 4-8 C.Com	0.91
Total TTC	46.88

Huissiers de Justice associés

**MODALITES DE REMISE
POUR I
LE 22/03/2019**

La copie de cet acte, dressé par l'Huissier de Justice, a été remise dans les conditions suivantes :

à:
Mme : née
née le : à
appartement : étage
rue de
67

PAR REMISE A SA PERSONNE,

Le présent procès-verbal est dressé conformément aux articles 653 et suivants du Code de Procédure Civile sur la foi des déclarations recueillies, par un cleric assermenté, pour servir ce que de droit.

Sous toutes réserves, dont acte..

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**



Le cleric assermenté

Huissier de Justice
associé



COUT DE L'ACTE

Décret 2016-230 du 26.02.2016 - Arrêté du
26.02.2016 fixant les tarifs réglementés des
huissiers de Justice

Emolument Art. R444-3 C. Com	18.23
Frais de déplacement Art.A444-48	7.67
Total HT	25.90
TVA à 20%	5.18
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	14.89
Lettre annexe 4-8 C.Com	0.91
Total TTC	46.88



Huissiers de Justice Associés

Téléphone
Constats
Télécopie

E-mail :

Site internet :
www.huissiers.net

Horaires d'ouverture :
lundi-mardi-jeudi-vendredi :
8h-12h/14h-17h
mercredi :
8h-12h/13h-16h.

CCM IRAN :

CCM BIC :

Paiement CB : www.huissier-colmar.fr



Paiement CB par tél :

Références à rappeler :



Vos références :



Société Civile Professionnelle

Huissiers de Justice associés

Succes

**ATTESTATION DE NOTIFICATION D'UNE
ASSIGNATION EN RESILIATION DE BAIL**

A la demande de :

, Société Anonyme à conseil d'administration, immatriculée s
ayant son siège socia , représentée par son
Président du Conseil d'Administrati
de selon

Pour qui domicile est élu en l'étude des Huissiers de Justice soussignés.

***L'Huissier de Justice soussigné certifie avoir transmis ce jour par voie dématérialisée
à la Préfecture, conformément à l'article 152 de la loi du 27/01/2017 :***

Une assignation aux fins de constat de résiliation de bail précédemment signifiée par
acte de mon ministère en date du 07/03/19

21/03/19

22/03/19 à :

- M. , né l à , appartement , étage ; rue de
, 67.

- Mme née l , née le () , appartement , étage
rue de , 6

S'agissant de locaux affectés à l'habitation principale, cette attestation est faite
conformément à la loi N° 89-462 du 6 Juillet 1989 – article 24.

Fait à COLMAR, le

Huissier de Justice associé



Préfecture du Bas-Rhin

EXPLOC

Accusé réception électronique

Référence Exploc du dossier * --

Référence Étude du dossier

Type de message : Assignation du locataire

Occupants :

- Monsieur \ né(e) l
- Madame \ né(e) le

Local : RUE DE \ 67;

Bailleur :

Vous avez saisi par voie électronique la Préfecture du Bas-Rhin d'une Assignation du locataire, enregistré(e) le 25/03/2019 et qui relève de sa compétence.

Le présent accusé de réception (que nous vous invitons à conserver) atteste de la réception de votre saisine par l'administration/la commission compétente. Cela ne préjuge pas de la complétude ou de la recevabilité du dossier qui dépend notamment de l'examen à venir des pièces fournies ou à fournir.

Pour tout renseignement concernant votre dossier, vous pouvez contacter les services instructeurs compétents :

- CCAPEX67
- Sous-Préfecture de Molsheim, 03.88.49.72.72, prefecture@bas-rhin.gouv.fr
- Sous-Préfecture de Saverne, 03.88.71.72.00, sp-saverne@bas-rhin.gouv.fr
- Sous-Préfecture de Sélestat-Erstein, 03.88.58.83.58, prefecture@bas-rhin.gouv.fr
- Sous-Préfecture de Haguenau-Wissembourg, 03.88.07.62.92, sous-prefecture-de-haguenau@bas-rhin.pref.gouv.fr
- Préfecture du Bas-Rhin, 03.88.21.67.68, prefecture@bas-rhin.gouv.fr

* Si la/les pièce(s) envoyée(s) concerne(nt) un dossier existant dans EXPLOC, le traitement de la/les pièce(s) entraînera la fusion avec un dossier existant et la référence **EXPLOC définitive de ce dossier** vous sera transmise. Elle sera à renseigner pour toute transmission ultérieure concernant ce même dossier.

**TRIBUNAL D'INSTANCE
DE**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

J U G E M E N T

DU 25 Janvier 2018

Minute N° :

N°

PARTIE DEMANDERESSE

PARTIES DÉFENDERESSES

comparant en personne

non comparante

Nature de l'affaire : Demande en paiement des loyers et des charges et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour défaut de paiement ou défaut d'assurance et ordonner l'expulsion

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Expédition exécutoire et annexes

à M

Expédition exécutoire à chaque

défendeur + annexes au défendeur 1

Expédition à Préfecture

le 25/01/2018

, Première Vice-Présidente

, Greffier

DÉBATS : À l'audience publique du 15 décembre 2017

JUGEMENT : réputée contradictoire, en premier ressort

Prononcé par mise à disposition au greffe

Vice-Présidente, et signé par

Greffier.

, et par

Suivant contrat de location signé le 25 février 2003, _____, aux droits de laquelle est venue _____ puis la _____, a donné à bail à Monsieur _____ et Madame _____ un appartement situé, rue _____ moyennant paiement d'un loyer et d'avances sur charges initialement fixé à 463.25 €.

Les locataires n'ont pas réglé régulièrement les loyers et charges dus.

Par acte d'assignation du 22 septembre 2017, notifié le 26 septembre suivant à Monsieur le Préfet du Bas-Rhin, le bailleur a saisi le Tribunal de céans d'une demande aux fins de voir :

- constater la résiliation de plein droit du bail, subsidiairement la prononcer
- ordonner l'évacuation des lieux loués,
- condamner _____ et Madame _____ :
 - au paiement de l'arriéré locatif s'élevant à la somme de 1.772.66 € à la date du 31 août 2017
 - au paiement des loyers courant à compter de septembre 2017 jusqu'au jugement
 - au paiement d'une indemnité d'occupation de 616.22 € par mois compter de la résiliation du bail jusqu'à évacuation effective des lieux
 - au règlement d'un montant de 650 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre les entiers frais et dépens devant comprendre les frais du commandement de payer
- accorder le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du 15 décembre 2017, Monsieur _____ était présent.
 Il a indiqué avoir déposé un dossier de surendettement déclaré recevable le 28 septembre 2017.
 Il a argué d'un paiement de 608 € en date du 8/12/2017 non pris en compte par la demanderesse et d'une reprise probable d'APL.
 Il a fait valoir que sa femme était malade ce qui nécessitait sa présence à ses côtés.

La demanderesse a augmenté sa demande à 1.926.05 €, sollicitant une condamnation en quittances ou deniers.

Madar _____, citée à l'étude n'était ni présente ni représentée.

Il sera en conséquence statué par jugement réputé contradictoire en premier ressort

Vu le dossier de la procédure et les pièces y annexées, et notamment l'exposé de la situation locative ;

MOTIFS DE LA DÉCISION

Au soutien de ses demandes, le bailleur verse aux débats :

- le contrat de bail conclu le 25 février 2003 entre l (aux droits de laquelle elle vient) et Monsieur et Madame et qui prévoit la résiliation de plein droit du bail en cas de non-paiement du loyer et des charges,
- le commandement, visant la clause résolutoire insérée dans le bail, de payer la somme principale de 1634.50 €, délivré aux locataires le 27 juin 2017
- le justificatif de la saisine de la CAF du Bas Rhin en date du 12 mai 2017
- un décompte des loyers et charges laissés impayés par le locataire à hauteur d'une somme de 1.771.66 € au 31 /08/2017 et un décompte actualisé au 7/12/2017 à hauteur de 1.926.05 €.

Monsieur et Madame justifient d'un paiement de 608 € le 8/12/2017, non pris en compte par la demanderesse.

Au vu des pièces produites, il convient de condamner Monsieur et Madame au paiement, en quittances ou deniers de la somme de 1.318.05 €, augmentée des intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 22 septembre 2017.

Le décompte réactualisé produit révèle que l'arriéré de loyers et de charges n'a pas été régularisé dans les deux mois de la signification du commandement de payer.

Dès lors, le contrat de location s'est trouvé résilié de plein droit par l'effet de la clause résolutoire dès le 27 août 2017.

Mais au vu de la situation familiale et économique et de recevabilité du dossier de surendettement, il y a lieu d'accorder aux locataires des délais sur 36 mois, sous réserve de la procédure de rétablissement personnel.

En effet, les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée autorisent le Juge à accorder, même d'office, des délais de paiement au locataire en situation de régler sa dette locative, à hauteur de 36 mois maximum.

Aux termes des mêmes dispositions légales, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais ainsi accordés, étant ajouté que si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le Juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué mais que dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. Il doit être précisé que les mensualités de remboursement de la dette locative sont dues en sus des loyers et charges courants et que dans le cas de leur non-paiement, en tout ou en partie, à leur échéance prévue, le solde sera immédiatement exigible et la résiliation reprendra son plein et entier effet, avec dans ce cas, condamnation de la partie défenderesse à évacuer les lieux, au besoin avec le concours de la force publique.

L'indemnité d'occupation due par les locataires à compter de la résiliation du bail et jusqu'à libération effective des lieux doit être fixée à un montant égal à celui du loyer révisable plus charges qui serait normalement dû si le bail s'était poursuivi.

Il n'est pas équitable de faire application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

La partie défenderesse sera condamnée à supporter les entiers frais et dépens de la procédure.

La nature du litige et l'ancienneté de la dette justifient que soit ordonnée l'exécution provisoire du présent jugement.

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Statuant par jugement réputé contradictoire, en premier ressort, par jugement mis à disposition au greffe,

Condamne Monsie _____ et Madame _____ à payer à

:

- en quittances ou deniers de la somme de 1.318.05 €, augmentée des intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 22 septembre 2017,

- une indemnité d'occupation mensuelle, à compter du 1/12/2017 et jusqu'à la libération effective des lieux, d'un montant égal à celui du loyer révisable plus avances et charges qui seraient normalement dus en cas de non résiliation du bail,

Accorde des délais de paiement aux défendeurs et dit qu'ils pourront régler la dette locative en 36 mensualités successives, payables avant le 15 de chaque mois et **la première avant le 15 février 2018 :**

- 35 mensualités de 30 € chacune,

- une 36ème mensualité égale au solde des montants encore dus,

sous réserve de la procédure de rétablissement personnel.

Constata que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties sont réunies à la date du 27 août 2017.

Dit que ses effets seront suspendus et cette clause sera réputée n'avoir pas joué si ces délais sont respectés, le bail devant alors continuer à produire ses effets pour l'avenir entre les parties.

Dit qu'à défaut de paiement, en tout ou en partie, d'une seule des mensualités en plus des loyers et charges courants, à l'échéance prévue, la totalité de tous les montants encore dus deviendra immédiatement exigible.

Dans ce dernier cas, condamne Monsieur _____ et Madame _____ à évacuer, de corps et de biens et de tous occupants de son chef le logement situé rue _____ au besoin avec l'assistance de la force publique, dès l'expiration du délai de deux mois à compter de la notification par Huissier de Justice du commandement de quitter les lieux.

Déboute la demanderesse de sa demande en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamne les défendeurs au paiement des entiers frais et dépens qui comprendront le coût du commandement de payer.

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.

Ainsi jugé et prononcé le 25 janvier 2018 et signé par le Premier Vice-Président chargé du service du Tribunal d'Instance et le Greffier.

LE GREFFIER

LE PREMIER VICE-PRÉSIDENT

Suivant les signatures
 En l'absence, la République Française mande
 et c. à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre
 les _____ à l'exécution, aux Procureurs Généraux et aux
 _____ de la République près les Tribunaux de Grande
 Instance, à venir la main, à tous Commandants et Officiers
 de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront
 légalement requis.

Pour expédition certifiée conforme à l'original
 LE GREFFIER.



6

JUGEMENT

RG N°.

Minute N°

DU 1er mars 2019

section civile

PARTIE DEMANDERESSE :

PARTIE DÉFENDERESSE :

non comparant

non comparant

Nature de l'affaire : Demande en paiement des loyers et des charges et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour défaut de paiement ou défaut d'assurance et ordonner l'expulsion

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS :

, Président du Tribunal
, Greffier

DÉBATS :

A l'audience du 28 janvier 2019
tenue publiquement

JUGEMENT :

mis à disposition au greffe
rendu par décision réputée contradictoire, en premier ressort
signé par , Juge e , Greffier, n'ayant pas participé au
délibéré.

RAPPEL DES FAITS

La _____, a donné à bail à Madame _____ et Monsieur _____ un appartement à usage d'habitation situé _____ rue _____ et un garage par contrats du 28 avril 2016 et du 9 mai 2016 à effet au 19 mai 2016 pour un loyer mensuel d'un montant total de 725.76 euros.

La SA _____ a fait signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire et a saisi le juge d'instance pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire, être autorisée à faire procéder à l'expulsion de Madame _____ et Monsieur _____ et obtenir leur condamnation solidaire au paiement de l'arriéré locatif, d'une indemnité mensuelle d'occupation, de 650 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

A l'audience du 28 janvier 2019, la _____, représenté par son conseil, a maintenu l'intégralité de ses demandes.

Bien que régulièrement convoqués par actes d'huissier signifiés le 12 novembre 2018 (ayant fait l'objet d'une remise à étude), Madame _____ et Monsieur _____ étaient ni présents ni représentés à l'audience.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 1er mars 2019.

MOTIFS DE LA DECISION

I. SUR LA RECEVABILITE DE LA DEMANDE DE RESILIATION ET D'EXPULSION :

Une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture par lettre recommandée du 13 novembre 2018, soit plus de deux mois avant l'audience, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989. Par ailleurs, la _____ justifie avoir saisi la CCAPEX le 8 novembre 2017. L'action est donc recevable.

II. SUR L'ACQUISITION DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE :

Conformément à l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après la signification d'un commandement de payer resté infructueux.

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

Les baux conclus le 28 avril 2016 et 9 mai 2016 à effet au 19 mai 2016 contiennent une clause résolutoire et un commandement de payer visant cette clause a été signifié le 28 août 2018, pour la somme en principal de 3588.80 euros.

Ce commandement est demeuré infructueux pendant plus de deux mois, de sorte qu'il y a lieu de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire contenue dans les baux étaient réunies à la date du 29 octobre 2018.

L'absence de Madame _____ et Monsieur _____ à l'audience ne leur permet ni de préciser leur situation actuelle, ni même de s'engager à reprendre le paiement des loyers courants et à formuler une proposition de règlement de l'arriéré locatif.

Il n'est dès lors ni opportun ni même possible de statuer sur l'octroi de délais de paiement.

III. SUR LE MONTANT DE L'ARRIÉRE LOCATIF :

La _____ produit un décompte démontrant que Madame _____ et Monsieur _____ restaient devoir la somme de 5759.68 euros à la date du 31 octobre 2018, loyer d'octobre 2018 inclus.

Les défendeurs n'apportant aucun élément de nature à contester le principe ni le montant de cette dette, ils seront condamnés solidairement au paiement de cette somme de 5759.68 euros.

Ils seront par ailleurs condamnés au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent au loyer et charges mensuels qui auraient été dus si le bail n'avait pas été résilié, pour la période courant du 1er novembre 2018 à la date de la libération effective et définitive des lieux.

IV. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :

Madame _____ et Monsieur _____, parties perdantes, supporteront la charge de l'intégralité des dépens de la présente procédure, qui comprendront notamment le coût de la notification de l'assignation à la préfecture, du commandement de payer et de l'assignation.

Compte tenu de la situation économique respective des parties, de la durée de l'instance et des démarches judiciaires qu'a dû accomplir le bailleur, Madame _____ et Monsieur _____ seront condamnés à verser à la _____ la somme de 80 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal d'instance, statuant par jugement réputé contradictoire et premier ressort,

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant aux baux conclus le 28 avril 2016 et 9 mai 2016 à effet au 19 mai 2016 entre la _____ et Madame _____ et Monsieur _____ concernant l'appartement à usage d'habitation situé rue _____ à _____ sont réunies à la date du 29 octobre 2018 ;

EN CONSÉQUENCE, ORDONNE à Madame _____ et Monsieur _____ de libérer l'appartement et de restituer les clés dans le délai de huit jours à compter de la signification de la présente décision ;

DIT qu'à défaut pour Madame _____ et Monsieur _____ d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, la _____ pourra, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à leur expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

CONDAMNE Madame _____ et Monsieur _____ solidairement à verser à la _____ la somme de 5759.68 euros (décompte arrêté au 31 octobre 2018, loyer d'octobre 2018 inclus), avec intérêts au taux légal à compter de la date de la présente décision ;



CONDAMNE Madame et Monsieur
solidairement à payer à la une indemnité mensuelle
d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en
l'absence de résiliation du bail, à compter du 1er novembre 2018 et jusqu'à la
date de la libération effective et définitive des lieux ;

FIXE le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation à la somme de 725.76
euros ;

CONDAMNE Madame et Monsieur
in solidum à verser à la la somme de 80 euros au titre de
l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Madame et Monsieur
in solidum aux entiers dépens de la présente procédure, qui
comprendront notamment le coût de la notification de l'assignation à la
préfecture, du commandement de payer et de l'assignation ;

DIT n'y avoir lieu au prononcé de l'exécution provisoire ;

LE GREFFIER,

Pour copie-expédition
certifiée conforme
Le Greffier

LE JUGE D'INSTANCE,

En conséquence, la République Française mande
et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis,
de mettre la présente décision à exécution. aux
procureurs généraux et aux procureurs de la
République près les tribunaux de grande instance
d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de
la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en
seront légalement requis.

le - 1 MARS 2019
Le Greffier du Tribunal d'Instance

pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai. »

Article L412-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

« Lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques, le délai prévu à l'article L. 412-1 peut être prorogé par le juge pour une durée n'excédant pas trois mois. »

Article L412-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

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

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ainsi que lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire. »

Article L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution :

« La durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à un mois ni supérieure à un an. Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. »

Article L412-5 du Code des procédures civiles d'exécution :

« Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion en informe le représentant de l'Etat dans le département en vue de la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées prévu par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. A défaut, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu. »

Article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution :

« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L. 412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Les dispositions du premier alinéa ne sont toutefois pas applicables lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque ceux-ci sont situés dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril. »

Attention :

Les articles L. 412-3 A L. 412-6 ne sont pas reproduits pour l'application de l'article L. 412-7 (expulsion des occupants de locaux spécialement destinés aux logements d'étudiants lorsque les intéressés cessent de satisfaire aux conditions en raison desquelles le logement a été mis à leur disposition).

Les articles L. 412-1 A L. 412-6 ne sont pas reproduits pour l'application de l'article L. 412-8 (expulsion du conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou du concubin violent ordonnée par le juge aux affaires familiales).

Huissiers de Justice associés

T
Fa

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**



COUT DE L'ACTE

Décret 2016-230 du 26.02.2016 - Arrêté du
26.02.2016 fixant les tarifs réglementés des
huissiers de justice

Emolument Art R444-3 C Com	26 81
Frais de déplacement Art.A444-48	7 67
<hr/>	
Total HT	34 48
TVA a 20%	6 90
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	14 89
Lettre annexe 4-8 C Com	0 91
<hr/>	
Total TTC	57 18

**MODALITES DE REMISE
POUR M.
LE 29/06/2018**

La copie de cet acte, dressé par l'Huissier de Justice, a été remise dans les conditions suivantes :

à:
Mm.
née le à i
appartement étage

PAR DEPOT A L'ETUDE DU SOUSSIGNE,

La copie du présent acte a été placée sous enveloppe fermée ne portant que l'indication des nom et adresse du destinataire de l'acte, et le cachet de l'Etude apposé sur la fermeture du pli, les circonstances suivantes ayant rendu la remise à personne impossible :

le destinataire étant momentanément absent, n'ayant pu être rencontré à son domicile ou sa résidence, à défaut d'indications suffisantes en ma possession quant à son lieu de travail ou à l'endroit où il se trouvait au moment de la signification, et n'ayant pu obtenir des indications suffisantes sur le lieu où il se trouvait au moment de la signification, et en l'absence au domicile de toute personne présente, capable ou acceptant de recevoir l'acte.

Les vérifications suivantes ont confirmé que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée :

Nom sur boîte aux lettres, Nom sur la sonnette, Connaissance de l'étude

Un avis de passage daté de ce jour a été laissé sur place l'avertissant de la remise et mentionnant la nature de l'acte, le nom de la requérante.

le destinataire est également avisé de la signification par lettre simple expédiée dans les délais légaux. Cette lettre est expédiée avec une copie de l'acte et mentionne la nature de l'acte, le nom de la requérante.

Le présent acte est dressé conformément aux articles 653 et suivants du Code de Procédure Civile sur la foi des déclarations recueillies, par un clerc assermenté, pour servir de que de droit.

Dont acte sous toutes réserves.

Le clerc assermenté



Huissier de Justice associé



Huissiers de Justice Associés

Téléphone
Constals
Télécopie

E-mail

Site internet

Horaires d'ouverture :
lundi-mardi-jeudi-vendredi
8h-12h/14h-17h
mercredi
8h-12h/13h-16h.

CCM IBAN

CCM BIC

Paiement CB : www.huissier-colmar.fr



Paiement CB par tél :

Références à rappeler :



Vos references :

 EUROJURIS

 HUIS@CTION

Société Civile Professionnelle

Huissiers de Justice associés

Successeur (

PROCEDURE D'EVACUATION

ATTESTATION DE NOTIFICATION D'UN COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX

A la demande de :

, Société Anonyme à conseil d'administration, immatriculée so
siège social
d'Administ: , représentée par son Président du Conseil

Pour qui domicile est élu en l'étude de l'Huissier de Justice soussigné.

L'Huissier de Justice soussigné certifie avoir transmis ce jour par voie dématérialisée à la Préfecture, conformément à l'article 152 de la loi du 27/01/2017 :

un COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX signifié à :

, née à , appartement étage

en date du

Vous en trouverez une copie ci-jointe.

S'agissant de locaux affectés à l'habitation principale, cette attestation est faite conformément à la loi N° 91-650 du 9 juillet 1991, respectivement de l'article 197 du décret 92-755 du 31 juillet 1992.

Fait ,

Huissier de Justice associé

Informations EXPLOC Le 02/07/2018

ACCUSE DE RECEPTION

Information au représentant de l'Etat du commandement d'avoir à quitter les lieux

Référence ETUDE

Dans la procédure locative opposant:

DEMANDEUR

, Société Anonyme à conseil d'administration, immatriculée sous le
ayant son siège soc
représentée par son Président du Conseil d'Administration,

CONTRE:

DEFENDEUR

Mme _____, née _____ à _____, appartement _____, étage _____, rue _____

Un commandement d'avoir à quitter les lieux a été signifié le 29/06/2018 à la partie défenderesse.

Conformément à l'article L412-5 du Code de Procédures Civiles d'Exécution, Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion en saisit le représentant de l'Etat dans le département.

La saisine du représentant de l'Etat dans le département par l'huissier et l'information de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par le représentant de l'Etat dans le département s'effectuent par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990.

Afin de procéder à la saisine du représentant de l'Etat dans le département, le fichier non-modifiable :

EXPLOC_OUT_ _____ .ZIP

A été transmis le 02/07/2018 par voie électronique au système d'information automatisé

PAR:

HUISSIER DE JUSTICE INSTRUMENTAIRE

La SCI _____, titulaire d'un office d'Huissier de Justice à _____, rue _____

Le 02/07/2018

Le fichier non-modifiable:

EXPLOC

A été reçu par voie électronique par l'Huissier de Justice instrumentaire.

Il y est notamment indiqué le code (_____) informant de l'accusé de réception par le système d'information automatisé ainsi que la date d'émission par le système d'information automatisé le 02/07/2018.

Huissiers de Justice associés

6

Fax : 0

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION *



COÛT DE L'ACTE

Décret 2016-236 du 26.02.2016 - Arrêté du 26.02.2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice

Emolument Art. R444-3 C. Com	20,38
Frais de déplacement Art. A444-48	7,67
Total HT	28,05
TVA à 20%	5,61
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	13,04
Total TTC	46,70

PROCES-VERBAL DE TENTATIVE D'EXPULSION

Dressé le JEUDI NEUF JUIN
DEUX MILLE SEIZE, à 08:25 HEURES

Par l'Huissier de Justice soussigné, associé de la (S), société titulaire d'un office
d'Huissier de Justice, avec siège au (S) rue de (S) 67 (S)

A l'encontre de :

Mme (S), née le (S) à (S) (S), étage (S) rue de (S) 67 (S)

A la demande de :

(S) (S), Société Anonyme à conseil d'administration, Société d'Habitations à Loyer Modéré,
immatriculée sous (S) (S), ayant son siège socia
représentée par (S) on Président du Conseil d'Administration,

Pour qui domicile est élu en l'étude de l'Huissier de Justice soussigné.

Agissant en vertu :

d'un jugement N (S) (S) réputé contradictoire en premier ressort rendu en date
du 11/03/2016 par le TRIBUNAL D'INSTANCE (S) muni de la clause exécutoire en date du
11/03/2016 signifié le 06/04/2016, revêtu d'un certificat de non recours le 11/05/2016.

et suite à un COMMANDEMENT de QUITTER les LIEUX précédemment signifié et demeuré à ce jour
infructueux, les délais légaux ou judiciaires étant expirés,

Je me suis transporté ce jour à l'adresse suivante :

Rue de
67 (S)

afin de procéder à l'expulsion des occupants :

AUDIT LIEU j'ai rencontré : la partie débitrice Madame (S) en personne

à laquelle j'ai demandé d'accepter la décision judiciaire et de libérer volontairement les lieux,

et qui, malgré mes injonctions, s'est maintenue dans les lieux, et m'a en outre déclaré :

Je n'ai pas d'autre logement à ma disposition à ce jour de sorte que je m'oppose à toute évacuation forcée.

En raison du risque de trouble sérieux à l'ordre public, je lui ai répliqué que j'allais, à l'instant même, requérir le
concours de la Force Publique auprès des autorités compétentes et, une fois celui-ci obtenu, exécuter la
décision condamnant à l'expulsion.

Je me suis alors retiré en faisant les plus expresses réserves au nom du propriétaire et j'ai dressé le présent
procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.



Huissier de Justice

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS

Successeurs de la

M. , clercs habilités aux constats
Mme , candidate Huissier de Justice

Recouvrements de créances - Contentieux - Constats -
Etats des lieux - Baux- Ventes Immobilières

REFERENCE A RAPPELER

COPIE

PREFECTURE DU BAS-RHIN
5 Place de la République
67000 STRASBOURG-CENTRE

Illkirch, le 09 Juin 2016

Monsieur le Préfet,

A la demande de :

RECOMMANDEE + AR

, Société Anonyme à conseil d'administration, Société d'Habitations à Loyer Modéré,
immatriculée , ayant son si
, représentée par son Président du Conseil d'Administration,
ASSOCIATION BAS-RHIN

Pour qui domicile est élu en l'étude de l'Huissier de Justice soussigné.

Agissant en vertu :

d'un jugement N° réputé contradictoire en premier ressort
rendu en date du 11/03/2016 par le TRIBUNAL D'INSTANCE DE muni de la clause
exécutoire en date du 11/03/2016 signifié le 06/04/2016, revêtu d'un certificat de non recours le
11/05/2016.

- d'un commandement d'évacuer délivré par mon ministère en date du 06/04/16 lequel vous a été
préalablement dénoncé.

Coût de la présente

Emolument Art. R444-3 C. Com	30.03
Total HT	30.03
TVA à 20%	6.01
Lettre RAR annexe 4-B C.Com	5.42
Total TTC	41.46

Dans une affaire suivie contre :

Mme l née le , à , étage rue de , €

Je vous remets copie :

- 1°) de la décision sus-visée, ainsi que de sa signification,
- 2°) Du procès-verbal de tentative d'expulsion dressé en date du 09/06/16.

Je vous rappelle que :

- Il vous a été notifié, par lettre recommandée avec avis de réception, une copie du commandement de quitter les lieux.
- A cette lettre était jointe une fiche de renseignements concernant les occupants des locaux objet de la mesure d'expulsion.
- Vous disposez d'un délai de DEUX MOIS pour m'octroyer le concours de la Force Publique.
- Passé ce délai, en cas de silence ou de refus, j'en informerai immédiatement Monsieur le Procureur de la République conformément aux dispositions de l'article R 153-1 du Code des procédures civiles d'exécution.
- Dans le même temps, le propriétaire des locaux saisira le Ministre de l'Intérieur d'une demande de dommages-intérêts puisque, ainsi que ce dernier vous le rappelait dans une circulaire du 14 janvier 1954.

"Vous avez l'obligation légale de tenir la main à l'exécution des décisions judiciaires. Vous ne devez donc pas hésiter à accorder le concours de la Force Publique dès l'instant où vous êtes requis par l'Huissier de Justice...

Le retard accordé à l'exécution d'une décision de justice par suite de la carence de l'autorité administrative engage la responsabilité de l'administration à l'égard de la partie qui réclame l'exécution d'une décision judiciaire et ouvre, pour celle-ci, un droit à réparation que le Conseil d'Etat sanctionne constamment, en accordant des indemnités souvent élevées...

... faits exceptionnels où les conséquences de l'exécution d'un jugement d'expulsion paraîtraient d'une telle gravité pour le maintien de l'ordre que les dommages risquant d'en être la conséquence s'avéreraient supérieurs au sacrifice financier que mon département est amené à supporter en faveur de la partie poursuivante".

TRES IMPORTANT

La présente vaut **REQUISITION** du concours de la force publique, avec prière à Monsieur le Préfet, de bien vouloir déférer à la présente réquisition dans les délais légaux.

Huissier de Justice associé



LA POSTE

**AVIS DE
RÉCEPTION
DE VOTRE LETTRE
RECOMMANDÉE**

Contre-remboursement

10

TAD



A COMPLÉTER PAR LE FACTEUR ET A REPORTER
SUR LA PREUVE DE DISTRIBUTION

Présenté / Avisé le :

Distribué le :

Signature du destinataire

ou du mandataire
(précisez nom et prénom)

Référence

PREFECTURE DU BAS-RHIN

5 Place de la République

67000 STRASBOURG CENTRE

AR

Huissiers de Justice associés

EX

RETOUR A :

La Poste agrément C720
181-A-V15-INC5-P1-M1-OF0526-08/15

CE FEUILLET ET LA PREUVE DE DISTRIBUTION SONT A DÉTACHER ENSEMBLE
A PARTIR DU HAUT SELON LES POINTILLÉS.



Préfecture du Bas-Rhin

EXPLOC

Accusé réception électronique

Référence Exploc du dossier

Référence Étude du dossier :

Type de message : Requête du concours de la force publique au préfet

Occupants :

- Monsieur : K né(e) le :

Local RUE) :

Bailleur :

Vous avez saisi par voie électronique la Préfecture du Bas-Rhin d'une Requête du concours de la force publique au préfet, enregistré(e) le 05/12/2018 et qui relève de sa compétence.

Le présent accusé de réception (que nous vous invitons à conserver) atteste de la réception de votre saisine par l'administration/la commission compétente. Cela ne préjuge pas de la complétude ou de la recevabilité du dossier qui dépend notamment de l'examen à venir des pièces fournies ou à fournir.

Pour tout renseignement concernant votre dossier, vous pouvez contacter les services instructeurs compétents :

- CCAPEX67
- Sous-Préfecture de Molsheim, 03.88.49.72.72, prefecture@bas-rhin.gouv.fr
- Sous-Préfecture de Saverne, 03.88.71.72.00, sp-saverne@bas-rhin.gouv.fr
- Sous-Préfecture de Sélestat-Erstein, 03.88.58.83.58, prefecture@bas-rhin.gouv.fr
- Sous-Préfecture de Haguenau-Wissembourg, 03.88.07.62.92, sous-prefecture-de-haguenau@bas-rhin.pref.gouv.fr
- Préfecture du Bas-Rhin, 03.88.21.67.68, prefecture@bas-rhin.gouv.fr

** Si la/les pièce(s) envoyée(s) concerne(nt) un dossier existant dans EXPLOC, le traitement de la/les pièce(s) entraînera la fusion avec un dossier existant et la référence EXPLOC définitive de ce dossier vous sera transmise. Elle sera à renseigner pour toute transmission ultérieure concernant ce même dossier.*

PROCES-VERBAL D'EXPULSION

Huissiers de Justice associés

Dressé le JEUDI DIX-HUIT OCTOBRE
DEUX MILLE DIX-HUIT, à 08:30 HEURES

Par l'Huissier de Justice soussigné, associé de la _____ et
Huissiers de Justice Associés, société titulaire d'un office d'Huissier de Justice avec siège au _____

A : - _____, née le _____ à _____, selon
modalités ci-après

- M. _____, né le _____ à _____ rue _____, selon
modalités ci-après

A la demande de :
_____, Société Anonyme à conseil d'administration, immatriculée sous le _____, ayant son
siège social _____

Pour qui domicile est élu en l'étude des Huissiers de Justice soussignés.

Agissant en vertu :
du Jugement No RG _____ prononcé contradictoirement et en premier ressort par le TRIBUNAL
d'INSTANCE de _____ le _____ revêtu de la formule exécutoire le 21/05/2015, signifié le
30/06/2015

Un commandement de quitter les lieux, précédemment signifié en date du 13/08/2018, étant resté infructueux,
les délais légaux ou judiciaire étant expirés,

Le concours de la force publique ayant été octroyée

Me suis transporté ce jour à l'adresse sus-indiquée afin de procéder à l'expulsion des occupants, et, là étant,
en présence des personnes dont le concours a été nécessaire :

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
		Gendarme	Voir annexe
		Adjudant	Voir annexe
		Lieutenant	Voir annexe
		Lieutenant	Voir annexe
		Serrurier	Voir annexe

J'AI PROCEDE AUX OPERATIONS D'EXPULSION DECRITES CI-DESSOUS

J'ai sonné et frappé à la porte mais personne n'a répondu à mes appels portant insistants.

J'ai donc fait procéder à l'ouverture des portes par le serrurier requis et ai pénétré dans les lieux.

Là étant, j'ai pu constater l'absence de toute personne.

Il est précisé que les lieux se trouvent dans un état d'encombrement et de saleté voire d'insalubrité
extrêmement avancé.

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

PREMIERE EXPEDITION



COUT DE L'ACTE

Décret 2016-230 du 26.02.2016 - Arrêté du
26.02.2016 fixant les tarifs réglementés des
huissiers de justice

Emolument Art. R444-3 C. Com	306.74
Frais de déplacement Art. A444-48	7.67
Total HT	314.41
TVA à 20%	62.88
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	14.89
Total TTC	392.18

J'ai procédé à l'inventaire des biens visibles suivant détail ci-après révélant que ces derniers ne possèdent aucune valeur marchande compte tenu, notamment, de leur mauvais état ainsi que des frais à prévoir pour l'organisation et la tenue d'une vente forcée aux enchères publiques.
J'ai laissé sur place l'ensemble des biens gâchant les lieux.

Je n'ai trouvé sur place aucun document de nature personnelle.

Je prends des clichés photographiques que j'annexe à l'original de mon acte.

Désignation

Selon inventaire détaillé, annexé au présent procès-verbal

Faisant en outre sommation à la partie expulsée d'avoir à retirer les meubles dans le délai d'un MOIS à compter de la signification du présent procès-verbal, faute de quoi les biens qui n'auront pas été retirés seront, sur décision du juge, vendus aux enchères publiques ou déclarés abandonnés. Et à cette fin lui donne d'ores et déjà assignation d'avoir à comparaître le :

**TROIS DECEMBRE DEUX MILLE DIX-HUIT (03/12/2018)
à 14h15**

devant Madame ou Monsieur le Juge de l'exécution siégeant auprès du TRIBUNAL d'INSTANCE de
rue d

TRES IMPORTANT

Je vous rappelle les dispositions des articles R121-6 à R121-10 du Code des procédures civiles d'exécution :

Article R121-6 :

« Les parties se défendent elles-mêmes. Elles ont la faculté de se faire assister ou représenter ».

Article R121-7 :

« Les parties peuvent se faire assister ou représenter par :

- un avocat ;
- leur conjoint ;
- leur concubin ou la personne avec laquelle elles ont conclu un pacte civil de solidarité ;
- leurs parents ou alliés en ligne directe ;
- leurs parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus ;
- les personnes exclusivement attachées à leur service personnel ou à leur entreprise.

L'Etat, les régions, les départements, les communes et leurs établissements publics peuvent se faire assister ou représenter par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

Le représentant, s'il n'est avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial. »

Article R121-8 :

« La procédure est orale ».

Article R121-9 :

« Le juge qui organise les échanges entre les parties comparantes peut dispenser une partie qui en fait la demande de se présenter à une audience ultérieure, conformément au second alinéa de l'article 446-1 du code de procédure civile. Dans ce cas, la communication entre les parties est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par notification entre avocats et il en est justifié auprès de la juridiction dans les délais qu'elle impartit. »

Article R121-10 :

« En cours d'instance, toute partie peut aussi exposer ses moyens par lettre adressée au juge de l'exécution, à condition de justifier que l'adversaire en a eu connaissance avant l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La partie qui use de cette faculté peut ne pas se présenter à l'audience, conformément au second alinéa de l'article 446-1 du code de procédure civile ».

Faute par vous de procéder dans les formes ci-dessus, une décision pourra être rendue contre vous sur les seuls éléments de l'adversaire.

OBJET DE LA DEMANDE :

Il est demandé à Madame ou Monsieur le juge de l'exécution près le Tribunal d'Instance , compétent matériellement et territorialement en application des dispositions de l'article R433-1 du Code des procédures civiles d'exécution, de bien vouloir :

Statuer sur le sort des biens inventoriés ci-dessus, qui n'auraient pas été retirés avant le jour de l'audience, conformément aux dispositions des articles R433-5 et R433-6 du Code des procédures civiles d'exécution et en l'espèce voir déclarer abandonnés les objets selon l'inventaire figurant au présent acte et par conséquent autoriser leur mise en déchetterie ;

Vous condamner à supporter les frais d'enlèvement et de destruction de ces biens abandonnés ;

Vous condamner au paiement de la somme de 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Vous condamner aux dépens au visa de l'article 696 du Code de procédure civile.

BORDEREAU DES PIECES (article 56 du Code de procédure civile) :

- jugement No RG i prononcé contradictoirement et en premier ressort par le TRIBUNAL d'INSTANCE de le 18/05/2015, revêtu de la formule exécutoire le 21/05/2015 + acte de signification du 30/06/2015,

-Commandement d'avoir à libérer les lieux en date du 13/08/2015,

-Procès-verbal d'expulsion en date du 18/10/2018 + acte de signification du procès-verbal d'expulsion.

Ces pièces vous sont signifiées avec le présent acte.

TRES IMPORTANT

Je vous rappelle que la juridiction compétente pour statuer sur les contestations relatives aux opérations d'expulsion est le Juge de l'Exécution de la situation de l'immeuble : à savoir Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal d'Instance . sis

Vous avez le plus grand intérêt à prendre connaissance de ce procès-verbal d'expulsion qui peut avoir des conséquences importantes pour vous.

Je vous rappelle qu'il vous est fait défense, sous les peines de droit, de pénétrer hors les cas prévus par la loi dans les locaux expulsés.

A la fin de mes opérations, j'ai apposé sur la porte une affiche format A4 informant de la présente expulsion et j'ai fait refermer les lieux et les ai déclarés repris au nom de la partie demanderesse, faisant défense à quiconque de pénétrer, hors les cas autorisés par la Loi, pùs, je me suis retiré.

Acte dressé par



Huissier de Justice associé

REFERENCE A RAPPELER :

INVENTAIRE DES OBJETS MOBILIERS

trouvés dans le logement occupé par :

- Mlle _____ , née

- M. _____ , né

Objets mobiliers possédant une valeur marchande	Objets mobiliers ne possédant aucune valeur marchande
	<p><u>Dans le couloir :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eléments de meubles démontés, ▪ Cartons <p><u>Dans la cuisine :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eléments de meubles démontés, ▪ 1 buffet en bois rustique, ▪ 1 réfrigérateur ▪ 1 gazinière ▪ 1 friteuse ▪ 1 lot de vaisselle, ▪ 1 congélateur ▪ 1 machine à café ▪ 1 poubelle en métal, ▪ Sachets au contenu divers <p><u>Dans le salon :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eléments de meubles démontés, ▪ 2 tables basses, ▪ 1 canapé éventré, ▪ 1 table ▪ 1 buffet branlant avec porte déposée, ▪ 1 téléviseur PHILIPS aspect obsolète, ▪ 1 sèche-linge WHIRLPOOL, ▪ 1 matelas taché, ▪ 1 téléviseur SAMSUNG, ▪ 1 chaîne HIFI, ▪ 1 lot de cartons <p><u>Dans la chambre 1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eléments de meubles démontés, ▪ 1 lot de téléviseurs aspect obsolète, ▪ 1 lot de cassettes VHS, ▪ 1 lot d'équipement informatique, ▪ 1 lot de cartons, ▪ 1 téléviseur SAMSUNG aspect obsolète, ▪ 1 buffet en bois ▪ 1 lot de vêtements

	<p><u>Dans la chambre 2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none">☐ Eléments de meubles démontés,☐ 1 téléviseur PHILIPS aspect obsolète,☐ 1 matelas taché,☐ 1 colonne en bois,☐ 1 lot de sachets et cartons,☐ 1 lot de vêtements <p><u>Dans la salle de bains :</u></p> <ul style="list-style-type: none">☐ 1 machine à laver le linge BRANDT,☐ 1 sèche-linge BRANDT,☐ 1 étagère branlante,☐ 1 lot de vêtements <p><u>Dans le cabinet d'aisance :</u></p> <ul style="list-style-type: none">☐ 1 étagère branlante,☐ 1 placard bas crasseux. <p><u>Garage :</u></p> <p>Je n'ai pu y accéder du fait de la présence d'un véhicule stationné contre la porte.</p>
--	---



inventaire certifié conforme
procès-verbal d'expulsion

Article R 121-15 du Code des procédures civiles d'exécution)

LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION
 LETTRE SIMPLE

Minute :
Références : RG ..

représentée par son représentant légal
ayant son siège social

DEMANDEUR(S):

représentée par son représentant légal
représenté(e) par .



DEFENDEUR(S):

J'ai l'honneur de vous notifier la décision rendue par le Juge de l'Exécution dans le cadre de la procédure visée en référence.

Cette décision peut être frappée d'**appel** dans les quinze jours à compter de sa notification (art. R 121-19 et R 121-20 du Code des procédures civiles d'exécution), selon les règles applicables à la procédure avec représentation obligatoire.

Le délai d'appel et l'appel lui-même n'ont aucun effet suspensif (art. R 121-21 dudit Code). Toutefois, en cas d'appel, un sursis à exécution de la décision peut être demandé au Premier Président de la Cour d'Appel. La demande est formée par assignation en référé délivrée à la partie adverse et dénoncée s'il y a lieu, au tiers entre les mains de qui la saisie a été pratiquée (art. R 121-22 dudit Code).

En cas d'appel principal dilatoire ou abusif, ou de demande de sursis à exécution manifestement abusive, l'appelant peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 3000.-euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui lui seraient réclamés (art. 559 al.1 du Code de Procédure Civile et art. R 121-22 al 3 dudit Code).

Fait au Tribunal d'Instance, le 28 janvier 2019

Le Greffier,



MODALITÉS SELON LESQUELLES L'APPEL PEUT ÊTRE FORMÉ

Il vous incombe de faire le choix d'un avocat près la Cour d'Appel de COLMAR.

Celui-ci effectuera les diligences nécessaires à l'introduction de votre recours.

RG n°
MINUTE N° 1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

C/

JUGEMENT DU 28 JANVIER 2019
TRIBUNAL D'INSTANCE DE

JUGEMENT JEX

DEMANDEUR(S) :

-
représentée par son représentant légal
ayant son siège social

représenté(e) par M , avocat au

DEFENDEUR(S) :

1)
2)

1) et 2) non comparants

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président :
Greffier :

DEBATS :

Audience publique du : 3 décembre 2018

JUGEMENT :

Réputé contradictoire en premier ressort, prononcé avec mise à disposition au greffe le
28 Janvier 2019 à 14 heures, par , Juge de l'Exécution assistée de
, Greffier.

Copie exécutoire délivrée le : **28 JAN. 2019**

à : - Me

+ annexes

- la
- j' --
-
-

, huissiers - pour information

en LS
en LS + LRAR
en LS + LRAR
en LS + LRAR
en LS

EXPOSE DU LITIGE :

Par jugement en date du 18 mai 2015, Madame _____ et Monsieur _____ étaient notamment condamnés à évacuer de corps et de biens et de tous occupants le logement situé Ru _____

Ce jugement était signifié le 30 juin 2015 aux défendeurs à personne s'agissant de _____ et à personne présente à domicile s'agissant de Monsieur _____

Un commandement de quitter les lieux était signifié à leur personne le 13 août 2015.

Selon procès-verbal d'expulsion en date du 18 octobre 2018, signifié à personne le 26 octobre 2018, comportant une convocation à comparaître devant le Juge de l'exécution, le défendeurs ont été assignés par la _____ aux fins qu'il soit statué sur le sort des biens entreposés dans le logement d'où ils ont été expulsés et sur leur condamnation au paiement d'une somme de 500,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers frais et dépens.

A l'audience du 03 décembre 2018, la demanderesse maintenait ses prétentions.

Les défendeurs n'ont pas comparu.

Les parties étaient avisées de la mise en délibéré de la décision ainsi que de la date de sa mise à disposition au greffe.

SUR QUOI

Il est constant qu'en application des articles 65 et 66 de la loi du 9 juillet 1991 devenus les articles L 433-1 et L 433-2 du Code des procédures civiles d'exécution et des articles 201 et suivants du décret du 31 juillet 1992 devenus les articles R 433-1 et suivants du même code, il a été fait sommation à Mada _____ et Monsieur _____ dans le procès-verbal d'expulsion du 18 octobre 2018 signifié à leur personne le 26 octobre 2018 de retirer les meubles qui garnissaient les lieux dans un délai d'un mois sous peine de les voir sur décision du Juge de l'exécution vendus aux enchères publiques ou déclarés abandonnés ;

A ce jour, Ma _____ et Monsieur _____ n'ont pas donné suite à la sommation qui leur avait été faite .

Il ressort de l'inventaire des biens repris dans le procès-verbal d'expulsion que selon l'huissier les effets mobiliers sont sans valeur de réalisation compte tenu de leur état et des frais à exposer pour y parvenir;

Il y a lieu par conséquent de les déclarer abandonnés.

Les dépens doivent être mis à la charge de la partie succombante, soit Madame _____ et Monsieur _____ et il apparaît équitable, compte tenu des faits de la cause, de mettre à la charge de ce dernier les frais irrépétibles engagés par la demanderesse à hauteur de la somme de **150,00 euros** qui sera allouée sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Il convient de rappeler que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le Juge de l'Exécution du Tribunal d'Instance c. . . , statuant publiquement par jugement réputé contradictoire, en premier ressort, mis à disposition au greffe,

DECLARE abandonnés les objets mobiliers inventoriés dans le procès-verbal d'expulsion du 18 octobre 2018 sans valeur marchande ;

CONDAMNE Madame . . . et Monsieur . . .
à supporter les frais d'enlèvement et de destruction de ces biens abandonnés ;

DIT que les papiers et documents de nature personnelle seront placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier en application de l'article 207 du décret du 31 juillet 1992 devenu l'article R 433-6 du Code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNE Madame . . . et Monsieur . . .
à payer à la . . . , représentée par son représentant légal,
la somme de **150,00 euros (Cent cinquante euros)** qui sera allouée sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Mada . . . et Monsieur . . .
à aux entiers frais et dépens ;

CONSTATE que le présent jugement est exécutoire par provision de plein droit.

Ainsi jugé et prononcé avec mise à disposition au greffe le 28 janvier 2019 à 14 heures,
et signé par Nous, . . . , Juge de l'Exécution e' . . . ,
greffier.

Le Greffier,

Le Juge de l'Exécution,

Le présent acte a été notifié conformément
à l'article 111 du Code de Procédure Civile
Le Greffier

CONDITIONS GENERALES DES PLANS CONVENTIONNELS DE REDRESSEMENT

(Livre VII du Code de la consommation (ancien Titre III dudit Code))

I - Les débiteurs s'engagent :

- 1) à effectuer à bonne date les paiements convenus dans le cadre du plan de redressement ci-joint, et à contacter les créanciers pour négocier les modalités de paiement.
- 2) à effectuer les démarches liées à la mise en vente éventuelle d'un bien immobilier prévue dans le plan.
- 3) pendant toute la durée du plan, à ne pas augmenter leur endettement et, de manière générale, à ne pas effectuer d'actes de nature à aggraver leur situation financière.
- 4) à informer les créanciers de tout changement d'adresse et de banque et de toute modification de leur situation personnelle, professionnelle ou matérielle ayant des incidences notables sur leur capacité de remboursement.
- 5) à informer la commission ou les créanciers en cas de retour significatif à meilleure fortune pendant la durée d'exécution du plan afin de mettre au point un plan de redressement tenant compte de sa nouvelle situation.

II - Les créanciers s'engagent à :

- 1) ne pas poursuivre les cautions durant toute la durée d'application du plan dès lors que les débiteurs respectent scrupuleusement leurs nouvelles obligations.
- 2) appliquer les règles pratiques ci-après :
 - si un tableau d'amortissement a été établi à l'origine, il sera actualisé en fonction du plan et adressé aux débiteurs.
 - lorsqu'ils bénéficient d'une saisie sur compte ou sur salaire, ils demanderont dès réception du plan signé par le Président de la Commission, la mainlevée de ladite saisie, à défaut, la production, par le débiteur, du plan signé par le Président de la Commission auprès du Juge des Saisies, vaudra mandat pour effectuer cette formalité en leurs lieu et place.
 - chaque créancier informera les débiteurs des nouvelles modalités de recouvrement de sa créance, notamment de la date du premier règlement.

III - Le plan pourra être revu dans les conditions suivantes :

- lorsqu'à la suite d'un événement grave et imprévisible, les débiteurs ne peuvent pas se conformer à leurs nouveaux engagements, un nouveau plan de redressement pourra être proposé si la commission estime que leur demande de révision est justifiée.
- en cas de retour significatif du débiteur à meilleure fortune pendant la durée d'exécution du plan, cf paragraphe I-4.

IV - Caducité du plan :

En cas de non-respect du plan, celui-ci devient de plein droit caduc quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse d'avoir à exécuter ses obligations, adressée au débiteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

CONDITIONS PARTICULIERES DU PLAN CONVENTIONNEL DE REDRESSEMENT

I - Le présent plan est soumis aux conditions générales des plans conventionnels de redressement dont les soussignés reconnaissent avoir pris connaissance et avoir reçu un exemplaire ainsi qu'aux conditions particulières définies ci-après.

II - Les nouvelles modalités de règlement des dettes sont précisées dans le tableau ci-joint.

III - Il est rappelé aux débiteurs que la conclusion du plan est signalée au Fichier national des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers (FICP) géré par la Banque de France. L'inscription des débiteurs sur ce fichier est maintenue pour la durée du plan, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires.

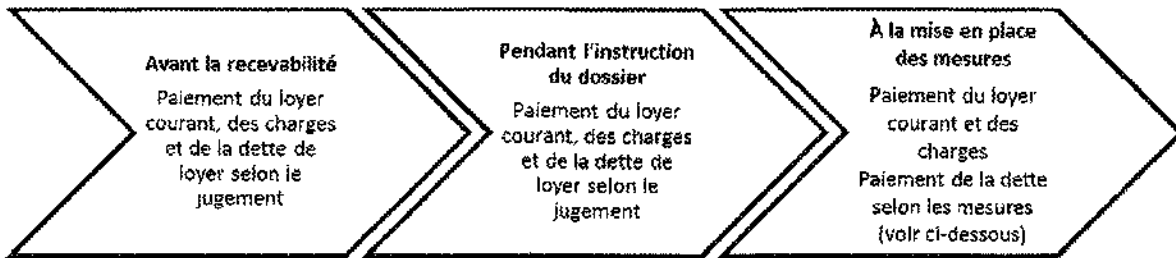
ANNEXE 7

Loi ELAN mise en œuvre au 1^{er} mars 2019

Articulation de la procédure de surendettement et de la procédure de résiliation du bail



Le dossier de surendettement comporte une dette locative pour laquelle le juge d'instance a octroyé au locataire des délais et modalités de paiement



	Les mesures prévoient un réaménagement de la dette	Les mesures prévoient un report de la dette	Les mesures prévoient un effacement de la dette
	Les mesures de réaménagement sont respectées jusqu'à leur terme : le bail est maintenu.	Le locataire doit déposer un nouveau dossier au maximum 3 mois après l'issue du report afin que la commission étudie une solution définitive.	La dette est effacée. Le bail est maintenu si le locataire paie son loyer et ses charges pendant les 2 ans qui suivent la décision d'effacement.
	Si les mesures de réaménagement ne sont pas respectées :	Sans dépôt d'un nouveau dossier :	Si le locataire ne paie pas son loyer et ses charges pendant 2 ans :
Le bail est automatiquement résilié et la procédure d'expulsion peut être reprise			

Les mesures décidées par la Commission sont envoyées en courrier recommandé avec accusé de réception. En l'absence de contestation par le déposant ou un créancier dans un délai de 30 jours à réception de ce courrier, les mesures s'imposent à l'ensemble des parties.



LE LOGEMENT NON DÉCENT

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander, à tout moment, sa mise en conformité sans remettre en cause la validité du bail en cours.

À défaut d'accord ou de réponse du bailleur dans le délai de deux mois, le locataire peut saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) ; le locataire peut également recourir à la justice pour obliger le bailleur à faire réaliser les travaux.

La non-décence d'un logement peut aussi conduire à la consignation des aides au logement jusqu'à la réalisation des travaux. (Renseignez-vous auprès de votre ADIL).

LES RECOURS EN CAS DE LITIGE

En cas de litige, le locataire comme le bailleur peuvent saisir le conciliateur de justice ou la Commission départementale de conciliation (CDC).

Saisie gratuitement, la CDC a pour rôle de trouver un accord entre le propriétaire et le locataire. En cas d'échec de la conciliation, le juge du tribunal d'instance peut être saisi. (Renseignez-vous auprès de votre ADIL).

Des procédures simplifiées sont possibles. Le juge pourra obliger l'une des parties à exécuter son obligation, résilier le contrat en cas de manquement grave et, le cas échéant, condamner au paiement de dommages et intérêts.

Dans certains cas, un mandat peut être donné à une association pour agir en justice.

Vous pouvez bénéficier d'un conseil complet, neutre et gratuit auprès de votre ADIL, consultez-la.

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500 Service 0,06 € / min
+ prix appel | www.anil.org

Édition ANIL - mars 2017

PROPRIÉTAIRES / LOCATAIRES

Droits et obligations

Location vide
ou meublée
d'une
résidence
principale

Votre ADIL
vous conseille
gratuitement,
consultez-la !



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Des obligations s'imposent au propriétaire bailleur et au locataire pendant toute la durée du bail. Elles sont identiques pour les logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale.

LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire paie le loyer et les charges au terme convenu dans le bail. Il entretient le logement et y réalise les réparations locatives qui relèvent de sa responsabilité (cf. dépliant « Charges et réparations locatives »).

Il utilise son logement paisiblement, en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail (habitation ou mixte), ainsi que le règlement de copropriété.

Il souscrit une assurance contre les risques locatifs (dégâts des eaux, incendie, explosion, vol ...) et le bailleur peut lui demander, chaque année, un justificatif de cette souscription. Une clause peut prévoir la résiliation du bail en cas d'absence d'assurance. Le bailleur peut également la souscrire pour le compte du locataire, après une mise en demeure.

Le locataire est responsable des dégradations et pertes intervenues dans le logement sauf si elles sont dues à la force majeure, à une faute du bailleur ou du fait d'une personne que le locataire n'a pas introduite chez lui.

Il est interdit de transformer le logement, ou les équipements, sans l'accord écrit du bailleur. Dans le cas contraire, au moment du départ, celui-ci peut conserver le bénéfice des transformations sans indemniser le

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

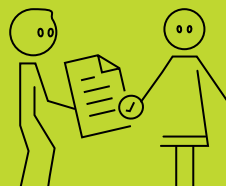
Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. consultez-la !

locataire ou exiger la remise en état initial des lieux. S'il s'agit d'adapter le logement à un handicap ou à une perte d'autonomie, l'absence de réponse du bailleur quatre mois après la demande écrite du locataire vaudra acceptation et le locataire pourra réaliser les travaux.

Le locataire ne peut pas s'opposer aux travaux de réparation ou d'entretien du logement, d'amélioration des parties communes ou de la performance énergétique qui nécessitent une intervention dans le logement. Il peut demander au bailleur une diminution du loyer, si ces travaux durent plus de 21 jours et la résiliation du bail, s'ils rendent le logement inhabitable.

Le locataire ne peut ni céder le bail, ni sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur.

En cas de mise en vente du logement et lorsque le locataire a reçu un congé conforme du bailleur, il ne peut pas empêcher les visites du logement dès lors qu'il en a été informé au préalable. En revanche, il ne peut être obligé d'accepter les visites durant les jours fériés ou plus de deux heures par jour ouvrable.



Les caractéristiques d'un logement décent garantissent :

- la sécurité physique et la santé des locataires (murs et toiture en bon état, garde-corps aux fenêtres et aux escaliers, peintures sans plomb, installation électrique et gaz aux normes de sécurité et en bon état ainsi que les équipements de chauffage et de production d'eau chaude, fenêtres et ventilation permettant un renouvellement de l'air et un éclairage naturel suffisant, ...). Le logement ne doit pas être frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- la présence d'équipements et de confort (chauffage, cuisine ou coin cuisine aménagé pour recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier alimenté en eau potable et pourvu d'une évacuation efficace, installation sanitaire intérieure dont un WC séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas et une baignoire ou une douche, réseau électrique permettant l'éclairage de toutes les pièces et le fonctionnement des appareils ménagers courants...);

LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur doit remettre au locataire un logement décent qui respecte la sécurité physique et la santé des locataires et comporte certains équipements essentiels (cf. encadré).

Le logement doit également répondre à un critère de performance énergétique minimale, être en bon état d'usage et de réparation avec des équipements qui fonctionnent et être bien entretenu.

Le bailleur assure au locataire un usage paisible du logement et lui transmet gratuitement, à sa demande, les quittances de loyer et de charges. Il justifie les charges dues.

Il ne peut pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation du logement.

Si la réalisation de travaux d'entretien ou de réparation nécessite une intervention dans le logement, le bailleur doit au préalable en informer le locataire de leur nature et de leurs modalités de réalisation par courrier recommandé avec avis de réception.

Le bailleur ne doit pas entrer dans le logement du locataire sans son accord, même s'il a conservé un jeu de clés.

- une taille suffisante du logement disposant d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20m³.
- une performance énergétique minimale se traduisant par une étanchéité à l'air et une aération suffisantes du logement. Le critère de l'étanchéité à l'air s'applique à compter du 1^{er} janvier 2018 (hors départements d'outre-mer). Le critère de l'aération suffisante du logement s'applique à compter du 1^{er} juillet 2018.

Un règlement sanitaire départemental peut prévoir des règles plus contraignantes. Consultez votre ADIL.

À noter que dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte des conditions climatiques spécifiques pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau. Par ailleurs, l'installation de chauffage et l'alimentation en eau chaude relèvent de dispositions particulières.

Annexe 9 : Liste des acronymes utilisés

ACD : Accord Collectif Départemental
ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
AHI : Dispositif de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion
Loi ALUR : Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ALF : Allocation logement à caractère familial
ALS : Allocation logement à caractère social
APL : Aide personnalisée au logement
AREAL : Association régionale des organismes HLM d'Alsace
ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement
AVL : Accompagnement vers le Logement
CAF : Caisse d'Allocations Familiales
CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives
CCAS/CIAS : Centre communal d'action sociale/centre intercommunal d'action sociale
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CDP : Commandement de payer
CFP : Concours de la force publique
CNL : Confédération Nationale du Logement
CLCV : Consommation, Logement, Cadre de Vie (association nationale de défense des consommateurs et usagers)
CODELICO : Comité départemental de Liaison et de Coordination des Services Sociaux
CQL : Commandement de quitter les lieux
CRPA : Comité Régional des Personnes Accueillies
CSPI : Chambre Syndicale de Propriété et de la copropriété Immobilière
DALO/DAHO : Droit au Logement Opposable/Droit à l'Hébergement Opposable
DDD/DDDCS : Direction Départementale Déléguée à la Cohésion Sociale
DRDJSCS : Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale
DSS : Direction des Solidarités et de la Santé (Ville de Strasbourg)
Loi ELAN : Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement , de l'Aménagement et du Numérique
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
EXPLOC : Application de gestion de la prévention et de la procédure des expulsions locatives partagée par les services de l'Etat
FAS : Fédération des Acteurs de la Solidarité
FSL : Fond de Solidarité pour le Logement
FNAIM : Fédération Nationale des Agences Immobilières
GALA : Gestion et Accompagnement vers un Logement Autonome
ICIS : Instance de Concertation de l'Intervention Sociale
JEX : Juge de l'exécution
MSA : Mutualité Sociale Agricole
PCB : Point Conseil Budget
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PLH : Programme Local de l'Habitat
SCI : Société Civile Immobilière
SIAO : Service Intégré de l'Accueil et d'Orientation
UDAF : Union Départementale des Associations Familiales
UDCSF : Union Départementale de la Confédération Syndicale des Familles
UESL : Union d'Economie Sociale du Logement
UT : Unité Territoriale (Ville de Strasbourg)
UTAMS : Unité Territoriale d'Action Médico-sociale (Conseil départemental)
VISALE : Visa pour le logement et l'emploi