



**CHARTRE DE PREVENTION DES
EXPULSIONS LOCATIVES
DE LA CHARENTE-MARITIME**

CHARTRE DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

Entre :

- Madame la Préfète de la Charente-Maritime
- Monsieur le Président du Conseil général de la Charente-Maritime

Et :

- Madame la Présidente de la Caisse d'Allocations familiales,
- Monsieur le Président de la Mutualité Sociale Agricole,
- Les bailleurs sociaux :
 - Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle
 - Monsieur le Directeur de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle
 - Monsieur le Président de l'Office Public de l'Habitat de Saintes
 - Madame la Directrice de l'Office Public de l'Habitat de Saintes
 - Monsieur le Président de la SEMIS
 - Madame la Directrice de la SEMIS
 - Monsieur le Président de l'Office Public de l'Habitat - Habitat 17
 - Monsieur le Directeur de l'Office Public de l'Habitat - Habitat 17
 - Monsieur le Président de l'Office Public de l'Habitat de Rochefort
 - Madame la Directrice générale par intérim de l'Office Public de l'Habitat de Rochefort
 - Monsieur le Président de la Société Anonyme Atlantic Aménagement
 - Monsieur le Directeur de la Société Anonyme Atlantic Aménagement
 - Monsieur le Président de la Société Anonyme ICF Atlantique Habitat
 - Monsieur le Directeur de la Société Anonyme Le Foyer
 - Monsieur le Directeur de la SNI
- Monsieur le Président de l'ADIL
- Monsieur le Président de la chambre départementale des huissiers de justice
- Madame la Présidente de la chambre départementale de la Fédération Nationale des Agents Immobiliers
- Monsieur le Président de la chambre départementale de l'Union Nationale de la Propriété Immobilière

En concertation avec :

- L'association des maires
- Les associations œuvrant pour l'insertion et le logement des personnes défavorisées
- L'association régionale des organismes sociaux pour l'habitat de Poitou-Charentes
- Le Conseil Départemental de l'Accès au Droit
- Les vice-présidentes des tribunaux de grande instance de La Rochelle et de Saintes, en charge des tribunaux d'instance de La Rochelle, de Rochefort et de Saintes

Préambule

La lutte contre les exclusions est une priorité nationale portée par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 qui tend à garantir à tous l'accès aux droits fondamentaux dont notamment l'accès au logement.

En effet, le logement représente pour chacun un facteur indéniable de sécurisation et d'insertion. Il est la condition première de l'autonomie personnelle et de l'intégration dans la vie sociale et professionnelle.

La perte d'un logement, liée à une expulsion locative due aux impayés de loyer, constitue un risque familial ou social.

La prévention des expulsions locatives est une dimension importante du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Elle mobilise les différents intervenants (État, Département, bailleurs publics, payeurs de l'aide au logement, secteur associatif...).

Malgré ces actions, des chiffres inquiétants, sur les deux dernières années 2009-2010, sur les situations d'impayés montrent la nécessité d'aller plus loin dans la prévention de l'expulsion et le traitement de l'impayé de loyer (annexe n°1) :

- 1526 demandes d'aides financières auprès du fonds de solidarité logement en vue d'un maintien dans les lieux,
- 664 assignations en résiliation de bail,
- 228 décisions accordant le concours de la force publique en vue de l'expulsion.

La loi de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 prévoit la création d'une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

La mise en place de cette commission est l'occasion d'optimiser le dispositif de prévention des expulsions en ayant un souci de cohérence et d'efficacité.

La présente charte constitue le cadre d'une véritable définition de la stratégie départementale en matière de prévention des expulsions locatives.

TITRE I : PRINCIPES ET OBJECTIFS DE LA CHARTE

1-1 Principes généraux

La présente charte constitue un engagement sur la mise en œuvre de moyens par les différents partenaires pour limiter au maximum l'expulsion pour dette locative et rechercher des solutions adaptées **pour les locataires de bonne foi**, qui sont dans l'impossibilité de payer un loyer en raison de difficultés financières et/ou sociales.

Il ne remet pas en cause les missions et les responsabilités des différents intervenants professionnels (secret professionnel, obligation de mise en œuvre de moyens...), ni les décisions des bailleurs ou leurs mandataires d'engager une action contentieuse, ni d'allonger les délais de procédure.

Il donne une vue d'ensemble du rôle et des missions de chaque intervenant (annexe n° 2).

1-2 Objectifs

La présente charte consiste à améliorer la prévention et le traitement des expulsions en amont de la procédure.

Pour y parvenir, la charte repose sur les principaux objectifs suivants:

- 1- améliorer la prévention des impayés de loyer afin de permettre à un plus grand nombre de personnes de bonne foi de se maintenir dans leur logement, en mobilisant l'ensemble des partenaires concernés et détecter le plus en amont possible les situations d'impayés,
- 2- développer toutes les pratiques de traitement amiable des difficultés et différends entre les parties afin de prévenir un contentieux,
- 3- mettre en œuvre toutes les mesures d'information susceptibles de favoriser la prévention des impayés de loyer à l'égard des locataires et des propriétaires afin qu'ils puissent connaître leurs droits et obligations respectifs,
- 4- améliorer et alléger les circuits de communication entre les différents acteurs pour favoriser l'issue amiable de la procédure,
- 5- favoriser la saisine des différents dispositifs existants qui contribuent à aider les ménages à résorber leur dette financière et contribuer à la recherche de solutions adaptées à la situation de chaque locataire,
- 6- favoriser l'accès aux droits des locataires en impayés par la mise en place de consultations juridiques et sociales,
- 7- élaborer des actions de formation-information pour les acteurs du dispositif.

TITRE II - ENGAGEMENTS ET MOYENS MIS EN OEUVRE PAR LES PARTENAIRES

Chacun des acteurs signataires de la charte s'engage à mettre en œuvre tous les moyens dont il dispose pour atteindre les objectifs fixés, soit au stade de la phase amiable de détection et de recouvrement de la dette dans les délais les plus courts, soit au stade de la phase contentieuse de mobilisation des partenaires pour une recherche de solution adaptée.

Moyens et engagements communs

Afin de favoriser la coordination des dispositifs et obtenir une vision globale des situations, chaque partenaire présentera, à l'occasion de rencontres ou d'actions de sensibilisation, le fonctionnement de son institution, ses personnes ressources, les outils et dispositifs mis en œuvre, ses attentes à l'égard des autres partenaires.

Moyens et engagements mis en œuvre par l'État

L'État s'engage à :

- mettre en œuvre, en co-pilotage avec le Conseil général, la politique de prévention des expulsions locatives, en assurant l'animation de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives,
- contribuer à la recherche de solutions adaptées aux ménages en difficulté dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, copiloté avec le Conseil général,
- proposer aux bailleurs sociaux des relogements adaptés aux ressources et à la composition des ménages, dans le cadre du droit à réservation préfectoral, dans la mesure des disponibilités du parc, et dans un délai de quinze jours à compter de la connaissance de la vacance,
- écrire aux locataires assignés pour recommander de prendre contact avec un travailleur social et se présenter à l'audience,
- faciliter la transmission rapide aux juges des enquêtes sociales,
- rechercher toutes solutions de relogement pour les familles menacées d'expulsion, en sollicitant les dispositifs existants du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et notamment les commissions locales de l'habitat,
- adresser aux locataires défaillants, pour lesquels une procédure d'expulsion est engagée, des courriers les incitant :
 - à respecter leurs engagements envers le bailleur,
 - à rencontrer les personnes compétentes (travailleur social, huissier, juge...),
 - à accepter, le cas échéant, le changement de logement proposé par le bailleur,

- à défaut, à octroyer sans délai, le concours de la force publique lorsque toutes les mesures de prévention et de résolution du problème inhérent au non-paiement du loyer auront été épuisées,
- informer les partenaires des relogements dans le cadre du contingent préfectoral ou par le biais de la commission de médiation,
- informer les services sociaux de tous les octrois du concours de la force publique,
- informer sur les dispositifs et outils à sa disposition (commission de médiation, contingent de réservation ...).

Moyens et engagements mis en œuvre par le Conseil général

Le Conseil Général s'engage à :

dans le cadre de ses compétences réglementaires :

- co-présider la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives,
- contribuer à la mise en place d'actions de prévention des expulsions locatives dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées,
- attribuer des aides financières et des mesures d'accompagnement social lié au logement dans le cadre du fonds de solidarité pour le logement, en tenant compte des besoins et capacités financières des ménages, afin de permettre leur maintien durable dans le logement,
- traiter les demandes d'aides auprès du fonds de solidarité pour le logement dans le délai maximum d'un mois suivant la réception des demandes présentées dans le cadre de procédure d'expulsion,
- informer les services de l'État et tout service accompagnant les demandes, des décisions prises au titre du fonds de solidarité pour le logement, parallèlement à la notification adressée au demandeur,
- réaliser les évaluations sociales sollicitées par les services préfectoraux, à chaque niveau de la procédure (assignation, commandement de quitter les lieux, demande du concours de la force publique),
- transmettre les éléments sociaux aux services préfectoraux concernés dans les délais impartis, y compris lorsque le ménage n'aura pu être rencontré dans le cadre de l'enquête, en précisant les démarches réalisées auprès de ce dernier.

Il s'engage également à :

- informer ses partenaires, notamment les membres des commissions locales de l'habitat des dispositifs, modalités d'interventions et outils mobilisables par les services départementaux,

- informer les ménages en difficulté de leurs droits, obligations et possibilités d'aide et les inciter à se présenter à l'audience du tribunal,
- accompagner les ménages en difficulté, dès la connaissance de leur situation et sur l'ensemble des domaines : situation locative, sociale, financière et au regard de l'emploi, en activant l'ensemble des aides et formes d'intervention mobilisables,
- mobiliser les interventions d'accompagnement social, budgétaire et lié au logement en partenariat et concertation avec les organismes en contact avec les ménages en difficulté, notamment avec les bailleurs sociaux, pour la recherche de solutions susceptibles de prévenir les situations d'endettement locatif et d'expulsions locatives,
- participer aux commissions d'attributions des logements adaptés dans le parc public par des propositions de candidatures, et la recherche partenariale de l'adéquation entre la réponse aux besoins et la capacité des ménages demandeurs d'un logement social et la nécessité de mixité et d'équilibre de peuplement des résidences.

Moyens et engagements mis en œuvre par la CAF

La perte d'un logement liée à une expulsion locative due aux impayés de loyers ainsi que la revente « forcée » du bien en cas d'échec d'accession à la propriété, constituent un « risque familial ou social » évident, pouvant aboutir dans les cas les plus complexes, à l'éclatement de la cellule familiale.

Face à ces situations, en amont des procédures d'expulsions, douloureusement vécues par les familles, la Caf développe des actions en faveur de la prévention des expulsions locatives et s'engage à :

- informer les locataires et bailleurs sur leurs droits et devoirs dès l'ouverture du droit aux aides au logement et chaque année lors du renouvellement des quittances,
- mettre en œuvre le processus de traitement des impayés locatifs ou accession, conformément à la réglementation en vigueur dans les secteurs privés et publics, et en concertation avec les partenaires concernés,
- proposer une offre d'accompagnement social systématique en faveur des familles monoparentales en impayés de loyer dans le parc privé,
- solliciter les dispositifs de maintien dans le logement (dispositifs relatifs au Département, commission de surendettement, commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) pour les personnes en situation d'impayés dans le parc privé,
- travailler avec les partenaires du logement afin de favoriser la communication autour des dispositifs de prévention de l'expulsion locative,
- participer aux instances, politiques et techniques, concernées,
- faciliter l'accès et le maintien dans le logement en mobilisant des aides spécifiques pour les familles modestes.

Moyens et engagements mis en œuvre par la MSA

la MSA s'engage à :

- informer les locataires et bailleurs sur leurs droits et devoirs dès l'ouverture du droit aux aides au logement et chaque année lors du renouvellement des quittances,
- mettre en œuvre le processus de traitement des impayés locatifs ou accession, conformément à la réglementation en vigueur dans les secteurs privés et publics, et en concertation avec les partenaires concernés,
- proposer une offre d'accompagnement social en faveur des familles en impayés de loyer,
- solliciter les dispositifs de maintien dans le logement (dispositifs relatifs au Département, commission de surendettement, commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives pour les personnes en situation d'impayés dans le parc privé,
- travailler avec les partenaires du logement afin de favoriser la communication autour des dispositifs de prévention de l'expulsion locative,
- participer aux instances politiques et techniques, concernées,
- faciliter l'accès et le maintien dans le logement en mobilisant des aides spécifiques pour les familles modestes.

Moyens et engagements mis en œuvre par l'ADIL

L'ADIL s'engage à :

- informer les locataires et les bailleurs sur les précautions à prendre avant de louer et sur les dispositifs de garanties existants tels que la garantie des risques locatifs (GRL),
- assurer et développer l'information auprès des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations et sur les solutions amiables possibles,
- diffuser ses dépliants et tout document sur ce thème,
- proposer des actions de formations aux partenaires
- vérifier le montant de la dette (calcul des révisions des loyers, vérifications des charges locatives...),
- s'assurer que les aides au logement ont bien été mobilisées,
- orienter vers les dispositifs d'aides du Département, de la Caf, des CCAS, notamment,
- étudier la possibilité de faire un plan d'apurement réaliste et mettre en garde contre les risques de suspension de l'aide au logement,

- apporter un éclairage sur le déroulement de la procédure: donner une explication précise sur le contenu des actes et des jugements, sur les frais de procédure,
- auprès des locataires: étudier la possibilité de faire une demande reconventionnelle lorsque le logement nécessite des travaux par exemple,
- auprès des locataires: alerter sur les conséquences de la décision judiciaire et informer sur les voies d'exécution,
- informer sur la possibilité de mobiliser l'assurance de protection juridique ou l'aide juridictionnelle, si les conditions sont remplies,
- inciter les parties à se rendre à l'audience.

Moyens et engagements mis en œuvre par les bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux s'engagent à :

- assurer l'information des locataires sur leurs droits et devoirs respectifs,
- informer les locataires pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement et les assister dans leurs démarches afin que le dépôt du dossier complet intervienne dans un délai inférieur à trois mois suivant la date d'entrée dans les lieux,
- relancer le locataire par tout moyen dès la détection de l'impayé,
- proposer des plans d'apurement précoces et réalistes dans le cadre d'un protocole d'accord,
- saisir la commission des impayés Caf, lui fournir tous les éléments d'information en leur possession nécessaires à l'examen du dossier et transmettre les plans d'apurement,
- inciter le locataire en difficulté de paiement du loyer à prendre contact avec un travailleur social, le plus en amont possible,
- faire figurer sur les avis d'échéance l'intégralité de la dette du contrat en cours,
- solliciter le dispositif du Département pour l'octroi d'aides financières ou la mise en place d'un accompagnement social, le plus en amont possible,
- développer une gestion adaptée à la situation des locataires défavorisés en facilitant les mutations, dans la mesure des disponibilités du parc, sans attendre que les familles soient en difficulté et en veillant, lors de l'attribution, à ce que le montant du loyer et des charges soit bien adapté aux ressources des familles,
- participer à des actions d'information organisées par les partenaires,
- communiquer les organigrammes et coordonnées des services,
- informer l'ensemble des partenaires, à leur demande, de l'évolution de la situation des ménages (apurement de la dette ou plan d'apurement respecté, départ, relogement),
- signer un nouveau bail dans un délai maximum de douze mois après acquittement total de la dette par le locataire et reprise du loyer courant,

- saisir la commission locale de l'habitat sur les situations d'expulsion, avant l'octroi du concours de la force publique,
- informer les services du Département de vacance dans le parc de logements adaptés,
- mener un travail spécifique avec les services du Département en amont des commissions d'attribution des logements adaptés.

Moyens et engagements mis en œuvre par les bailleurs privés : UNPI

les représentants des bailleurs privés s'engagent à :

- informer leurs adhérents de leur engagement au titre de la présente charte,
- développer le partenariat avec les membres de la charte en les invitant à leurs réunions d'informations annuelles,
- assurer l'information des propriétaires sur leurs droits et devoirs et notamment sur le déroulement de la procédure pour impayés de loyer et sur le dispositif de garantie des risques locatifs, à l'entrée dans les lieux,
- informer les locataires, dans les courriers de relance qui leur sont adressés à la demande des adhérents, pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement et les inciter systématiquement à la mise en œuvre du tiers-payant,
- en cas d'impayés de loyer, instituer un système de relance amiable auprès du débiteur,
- informer sur les aides financières du fonds de solidarité logement (FSL) du Département, communiquer les coordonnées des services sociaux susceptibles d'aider les ménages en difficulté et les coordonnées du service expulsion à la préfecture et sous-préfectures,
- informer les propriétaires de leur obligation d'informer des situations d'impayés de loyer l'organisme qui verse l'aide au logement.

Moyens et engagements mis en œuvre par les bailleurs privés : FNAIM

les représentants des bailleurs privés s'engagent à :

- informer leurs adhérents de leur engagement au titre de la présente charte,
- développer le partenariat avec les membres de la charte en les invitant à leurs réunions d'information annuelles,
- assurer l'information des propriétaires sur leurs droits et devoirs et notamment sur le déroulement de la procédure pour impayés de loyer et sur le dispositif de garantie des risques locatifs, à l'entrée dans les lieux,
- informer les locataires, dans les courriers de relance qui leur sont adressés à la demande des adhérents, pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement et les inciter systématiquement à la mise en œuvre du tiers-payant,

- en cas d'impayés de loyer, instituer un système de relance amiable auprès du débiteur,
- informer sur les aides financières du fonds de solidarité logement du Département, communiquer les coordonnées des services sociaux susceptibles d'aider les ménages en difficulté et les coordonnées du service expulsion à la préfecture et sous-préfectures,
- faire figurer sur les avis d'échéance l'intégralité de la dette,
- informer les propriétaires de leur obligation d'informer des situations d'impayés de loyer l'organisme qui verse l'aide au logement.

Moyens et engagements mis en œuvre par les huissiers de justice

Les huissiers de justice s'engagent à :

- fournir les informations relatives aux droits et obligations du locataire défaillant au moyen d'un document élaboré en concertation avec l'ADIL ainsi que les aides possibles et les coordonnées des services sociaux, lors de la délivrance du commandement de payer,
- développer un rôle de conseil envers les propriétaires et informer les locataires en difficulté notamment en les invitant à contacter les services sociaux et/ou les services de l'État,
- inciter les locataires à signer avec le propriétaire un plan d'apurement réaliste,
- inciter les propriétaires et les locataires du secteur privé à informer des situations d'impayés de loyer l'organisme qui verse l'aide au logement,
- développer le partenariat avec les membres de la charte en les invitant à leurs réunions d'information annuelles,
- notifier au préfet l'assignation dans les délais les plus courts, y compris par voie électronique,
- informer la préfecture et les sous-préfectures des suites de la situation du ménage (saisies, régularisation de l'impayé, départ, relogement),
- informer, à leur demande, les travailleurs sociaux sur l'évolution de l'impayé.

Concertation avec l'association des maires de la Charente-Maritime

L'association des maires s'engage à :

- porter à la connaissance des maires du département le contenu de la présente charte afin que les maires puissent informer et conseiller les familles en difficulté sur les différentes aides existantes et les organismes et services susceptibles de les mettre en œuvre et transmettre, le cas échéant, aux services compétents (délégations territoriales, services de l'État, préfecture et sous-préfectures...) toutes informations utiles sur la situation des ménages défavorisés,
- inciter les maires à rechercher, avec le soutien des services de l'État, des solutions pour le relogement des personnes défavorisées menacées d'expulsion sur le territoire communal, notamment dans le cadre des logements d'urgence.

Concertation avec le conseil départemental d'accès au droit :

Le conseil départemental d'accès au droit travaille en concertation avec l'ADIL pour favoriser l'accès au droit et l'information des locataires rencontrant des difficultés dans le paiement de leurs loyers.

Concertation avec les tribunaux d'instance :

Dans le cadre de la présente charte, un travail de partenariat est engagé avec les tribunaux d'instance.

Les juges d'instance adressent une copie du jugement ordonnant la résiliation ou accordant des délais à la préfecture.

TITRE III : DUREE, REVISION ET DIFFUSION DE LA CHARTE

Durée de révision de la Charte

La présente charte entre en vigueur dès sa signature pour une durée d'un an. Elle sera reconduite tacitement, sauf dénonciation adressée au Préfet par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois avant l'échéance; le retrait de l'un des partenaires n'entraînant pas de facto l'annulation de la charte pour les autres signataires.

Elle pourra être révisée à l'issue de sa première période annuelle d'exécution à l'initiative d'un des signataires au moins.

Suivi et évaluation

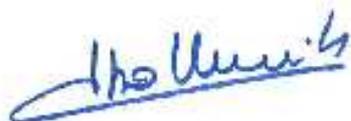
Un suivi et une évaluation de l'application de cette charte seront réalisés dans le cadre de la commission spécialisée de coordination des actions de préventions des expulsions locatives et annuellement par le comité de pilotage du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Diffusion de la Charte

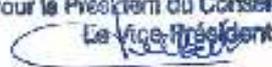
La présente charte fera l'objet d'une large diffusion.

A la Rochelle, le 14 octobre 2011

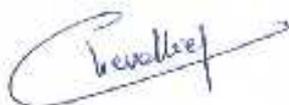
La Prélète de la Charente-Maritime



Le Président du Conseil général

Pour le Président du Conseil Général,
Le Vice-Président

Corinne IMBERT

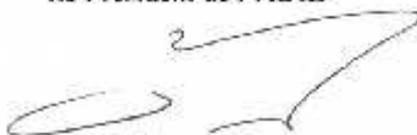
La Présidente de la Caisse d'Allocations Familiales



Le Président de la Mutualité Sociale Agricole



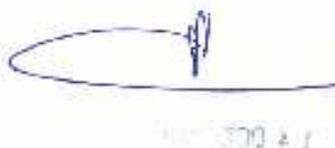
Le Président de l'ADIL



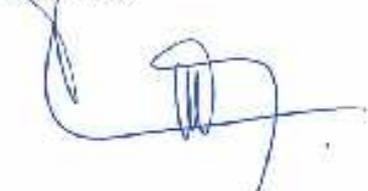
La Présidente de l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle



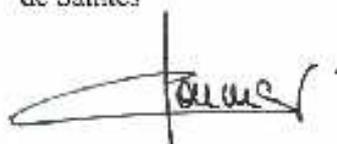
Le Directeur de l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle



Le Président de l'Office Public de l'Habitat de Saintes



La Directrice de l'Office Public de l'Habitat de Saintes



Le Président de la SEMIS



La Directrice de la SEMIS



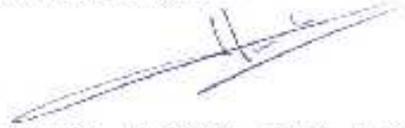
Le Président de l'Office Public de l'Habitat Habitat 17



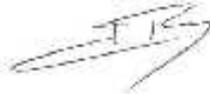
Le Directeur de l'Office Public de l'Habitat Habitat 17



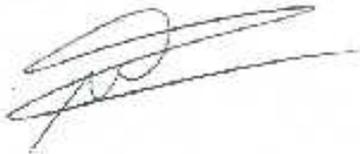
Le Président de la Société Anonyme
Atlantic Aménagement



Le Président de l'Office Public de l'Habitat
de Rochefort



Pour le Président du directoire de Vilogia
Horizon - Société Anonyme Le Foyer
Le Directeur de secteur Poitou-Charentes
Limousin



L'adjoint au Directeur de l'agence de
Bordeaux SNI Sud Ouest



Le Président de la FNAIM



Icf. Atlantique Habitat.



Le Directeur de la Société Anonyme
Atlantic Aménagement



La Directrice générale par intérim de
l'Office Public de l'Habitat de Rochefort



Le Président de la chambre des huissiers
de justice



Le Président de l'UNPI



CONNAITRE LA SITUATION DES EXPULSIONS

Données générales

population totale : 629 612 habitants
source INSEE- population légale 2008
parc de logements locatifs privés : 86 582
dont parc de logements locatifs hlm : 24 358
source INSEE 2007/DDTM 2010

ménages bénéficiant des aides personnelles au logement, hors accession : 50 798
montant total des prestations, hors accession : 120 645 K€
source CAF 2010

Impayés de loyer dans le parc public

nombre de bénéficiaires d'une APL
avec une dette de loyer de 3 à 6 mois : 898
nombre de bénéficiaires d'une APL
avec une dette de loyer de 6 à 12 mois : 595
nombre de bénéficiaires d'une APL
avec une dette de loyer supérieure à 12 mois : 579
part des ménages en impayés
par rapport au parc total : 10%
ménages partis en laissant une dette : 1600
nombre de plans d'apurement en cours au 31/12 : 1796
source bailleurs hlm-2009

Aides au maintien dans le logement accordées par le fonds de solidarité logement

nombre de demandes d'aides au maintien examinées en 2010: 1526 demandes
nombre de ménages bénéficiant d'une aide au maintien: 964
montant total des aides accordées: 379 489 €
source Département-2010

Contentieux locatifs

nombre d'assignations arrivées en préfecture : 664
nombre de commandements de quitter les lieux : 335
nombre de décisions accordant le concours de la force publique : 228
nombre d'interventions effectives de la force publique : 149
montant des indemnités payées par l'État aux propriétaires
pour refus de concours de la force publique: 295 436 €
source Préfecture-2009
nombre de décisions des tribunaux prononçant la résiliation du bail : 678
source Ministère de la Justice 2008

nombre d'enquêtes sociales réalisées

ANNEXE N° 2

MODALITES D INTERVENTION ET COORDONNEES DE:

L'ÉTAT

DÉFINITION ET MISSION

Les politiques liées au logement et à l'habitat sont portées par la direction départementale des territoires et de la mer, notamment sur le volet développement de la production de l'offre sociale, publique et privée et par la direction départementale de la cohésion sociale, en charge de l'hébergement et du volet social du logement. La préfecture gère le service des expulsions.

La direction départementale de la cohésion sociale a notamment pour mission de traiter de l'hébergement et du logement des populations vulnérables autour d'outils partenariaux et de dispositifs tels que le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI), la commission de médiation . Elle co-anime avec le Département le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

Le service expulsion de la préfecture ou des sous-préfectures, sur leur arrondissement respectif, a en charge :

- la gestion des dossiers pour lesquels une procédure d'expulsion est engagée,
- la gestion des demandes de concours de la force publique (préparation des décisions d'octroi),
- l'accueil des propriétaires et des locataires,
- la participation aux différentes commissions et réunions des instances du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

La préfecture assure la gestion des demandes d'indemnisation des propriétaires pour l'ensemble du département (calcul et paiement des indemnités).

RÔLE EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

Dès réception de l'assignation adressée par l'huissier, la préfecture, ou les sous-préfectures, sollicitent une enquête sociale auprès de la délégation territoriale du Département et adressent un courrier au locataire l'incitant à se présenter à l'audience, à prendre contact avec une assistante sociale, à prendre contact avec la Banque de France en cas de surendettement.

A réception du rapport social, la préfecture, ou les sous-préfectures, le transmettent au tribunal avant l'audience.

A réception du commandement de quitter les lieux adressé par l'huissier, la préfecture, ou les sous-préfectures, peuvent, le cas échéant, demander une actualisation du rapport social.

A réception de la demande de concours de la force publique, la préfecture, ou les sous-préfectures, sollicitent une enquête de police ou de gendarmerie sur les éventuels risques de troubles à l'ordre public et, le cas échéant, demande une actualisation du rapport social. Le service essaie d'obtenir un maximum d'informations de l'ensemble des partenaires afin de proposer ou non, l'octroi du concours de la force publique.

Lorsque la décision d'octroi est prise, la préfecture ou les sous-préfectures en informent l'huissier de justice poursuivant, les services de police ou gendarmerie, le bailleur, le locataire, la délégation territoriale et la mairie.

Tout au long de la procédure, des solutions sont recherchées avec l'ensemble des partenaires (relogement, plan d'apurement, reprise des paiements etc...) afin d'éviter l'expulsion. Les locataires sont également convoqués et reçus.

Dans le cadre des indemnisations, la préfecture examine les demandes adressées par les propriétaires (ou leur mandataire), vérifie l'exactitude des informations fournies, calcule le montant de l'indemnité, propose un protocole transactionnel au propriétaire et procède au versement de l'indemnité lorsqu'elle a été acceptée par le bailleur.

COORDONNÉES

Direction départementale de la cohésion sociale
Centre administratif Chasseloup Laubat
Avenue de la Porte Dauphine
17026 La Rochelle
tél : 05 46 35 25 30

Pôle police administrative
Préfecture
38 rue Réaumur
17017 La Rochelle
tél : 05 46 27 43 00

sous-préfectures :

Rochefort
21 rue Jean Jaurès
BP 160
17306 Rochefort cedex
tél. : 05 46 87 08 08

Saint Jean d'Angély
Place de l'Hôtel de Ville
BP 94
17415 St Jean d'Angély
tél. : 05 46 32 24 87

Saintes
Place du Synode
BP 325
17100 Saintes

Jonzac
4 rue du Château
17500 Jonzac
tél. : 05 46 48 02 11

LE DEPARTEMENT

DÉFINITION ET MISSION

L'administration Départementale est organisée autour d'un pôle fonctionnel et de trois pôles opérationnels :

- **Le pôle aménagement durable et mobilité** qui rassemble : la Direction des infrastructures, la Direction du développement durable et de la mer, la Direction de la mobilité et des transports,
- **Le pôle économique** qui rassemble : la Direction de l'emploi, de l'économie et du tourisme, la Direction de l'habitat et du logement, la Direction des collectivités,
- **Le pôle services aux populations** qui rassemble : la Direction de l'autonomie, la Direction de l'enfance, de la famille et de l'action sociale, la Direction de la culture, du sport et de l'animation.

Sept délégations territoriales, regroupent des services déconcentrés de proximité, leurs missions essentiellement centrées autour de l'action sociale, sont amenées à être étendues à l'ensemble des politiques développées par le Conseil général.

RÔLE EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

L'action du Département au regard de la prévention des expulsions locatives est fondée sur les compétences qui lui sont dévolues dans les domaines de l'action sociale, de la protection juridique des majeurs et du logement.

Le Département :

- a organisé son service public départemental d'action sociale au sein de sept délégations territoriales dont le périmètre est coordonné avec les territoires des pays. Les travailleurs sociaux sont à la disposition des habitants de la Charente-Maritime au siège de chacune des délégations territoriales et dans 133 points d'accueil de proximité où sont offerts : accueil, écoute, information, orientation, aide à l'accès aux droits, soutien et accompagnement pour faire face aux difficultés de leur vie quotidienne dans les domaines administratif, éducatif, budgétaire, d'habitat et de santé et dans leur insertion sociale et professionnelle. Ce service réalise les enquêtes sociales demandées par le préfet,
- a mis en place un service d'accompagnement social personnalisé destiné aux personnes majeures dont la santé ou la sécurité est menacée par les difficultés qu'elles éprouvent à gérer leurs ressources,
- gère le fonds de solidarité pour le logement de la Charente-Maritime destiné à venir en aide, par des aides financières ou de l'accompagnement social, aux ménages qui éprouvent des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leur ressources ou de leur conditions d'existence, pour l'accès ou le maintien dans un logement décent indépendant et compatible avec

leur situation financière, ainsi qu'à préserver leur accès à une fourniture d'énergie, d'eau ou de service téléphonique,

- est chargé du secrétariat des commissions locales de l'habitat, instances de coordination des actions et interventions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées,

- développe par ailleurs depuis de nombreuses années, une politique de soutien à la création de logements à faible niveau de loyer dans le parc public comme dans le parc privé afin de produire une offre locative adaptée aux ménages ayant de faibles ressources.

COORDONNÉES

Direction de l'habitat et du logement
70 bis avenue Guiton
17028 La Rochelle Cedex 9
tél. : 05 46 07 72 65

Direction de l'enfance de la famille et de
l'action sociale
85, boulevard de la République
17076 La Rochelle Cedex 9
tél. : 05 46 31 70 00

Délégations territoriales :

la Rochelle-Ré - 2, ave de Fétilly- BP 46 - 17003 La Rochelle Cedex 01
tél. : 05 46 51 75 75

Pays d'Aunis - 17 bis rue de la Somme - 17 000 La Rochelle
tél. : 05 46 50 72 00

Pays Rochefortais - 28, rue Chanzy- BP 157 - 17306 Rochefort Cedex
tél. : 05 46 87 27 57

Pays Royannais - 55, bld Franck lamy 17201 - Royan Cedex
tél. : 05 46 06 48 48

Pays de la Saintonge Romane - 72-74 cours P Doumer- BP 307 - 17107 Saintes
tél. : 05 46 92 38 38

Pays des Vals de Saintonge - 8 rue Louis Audouin Dubreuil 17400 St Jean d'Angély
tél. : 05 46 32 11 56

Pays de la Haute Saintonge - Bât C, route de Mosnac - 17503 Jonzac Cedex
tél. : 05 46 48 17 99

La CAF

DÉFINITION ET MISSION

La Caf de la Charente-Maritime, branche de la Sécurité Sociale est un acteur majeur de la politique familiale et sociale. Son intervention repose sur le versement de prestations légales et sur une action sociale familiale qui contribue à l'épanouissement des familles et de leurs enfants, et les accompagne quand ils doivent faire face aux difficultés. Ses quatre grandes missions sont les suivantes :

- aider les familles à concilier vie familiale, vie professionnelle et vie sociale,
- soutenir la fonction parentale et faciliter les relations parents enfants,
- accompagner les familles dans leurs relations avec l'environnement et le cadre de vie,
- créer les conditions favorables à l'autonomie, à l'insertion sociale et professionnelle des personnes et des familles.

RÔLE EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

La Caf de la Charente-Maritime, intervient préalablement à l'expulsion du logement, **dès le signalement de l'impayé par le bailleur ou le locataire**, bénéficiaire d'une allocation de logement ou d'une aide personnalisée au logement.

Elle décline un processus de traitement de l'impayé de loyer commun au parc privé et public, soutenu par une nouvelle organisation pour suivre l'évolution de la situation des ménages, complété par un accompagnement social spécifique aux familles monoparentales du parc privé.

La procédure de traitement pour les principales étapes :

1/ le signalement de l'impayé : 3 échéances de loyers consécutives nettes (allocation de logement ou aide personnalisée au logement déduite) ou 2 échéances de loyers brutes (allocation de logement ou aide au logement comprise).

2/ la période conservatoire : de 6 ou 12 mois, au cours de laquelle une solution d'apurement de la dette est recherchée. Période durant laquelle, l'allocation de logement ou l'aide personnalisée au logement est maintenue.

3/ la période conditionnelle : durant laquelle le droit à l'aide au logement est subordonné au respect des engagements pris par le locataire à l'égard de son propriétaire.

Les difficultés rencontrées par les locataires et les propriétaires au cours de ces périodes doivent être signalées à la Caf de la Charente-Maritime afin de préserver dans le respect de la procédure le droit aux aides au logement.

Par ailleurs, la Caf est compétente pour traiter les demandes de remise de dettes et les contestations de droit en matière d'allocation de logement ou d'aide personnalisée au logement.

COORDONNÉES

Processus de traitement de l'impayé de loyer, contacter la Caf de la Charente-Maritime au 08.10.25.17.10.

Mme DANH PERIS, Conseillère Logement : 05.46.51.73.18.
4 bis Avenue du Général Leclerc
17073 La Rochelle cedex 9

La MSA

DÉFINITION ET MISSION

La protection sociale du monde agricole et rural

La MSA des Charentes est une organisation professionnelle gestionnaire du service public de la protection sociale des agriculteurs, des salariés agricoles et de leurs familles soit plus de 163 000 personnes en Charente et Charente- Maritime.

Parmi les filières professionnelles relevant du régime de protection sociale agricole, on peut citer la polyculture, l'élevage, le maraîchage, la viticulture, le paysagisme, la conchyliculture, les travaux forestiers, les coopératives agricoles et les organismes para- agricoles.

Une protection sociale globale

La MSA des Charentes a pour mission d'encaisser les cotisations (229 millions d'euros) et de verser les prestations (614 millions d'euros en une année) pour toutes les branches de la protection sociale. Par ailleurs, elle a pour mission de prévenir les risques d'accidents du travail et les maladies professionnelles.

La MSA des Charentes propose une offre globale de prestations sociales pour ses assurés, ce qui la différencie des autres organismes de sécurité sociale et constitue la force et la qualité de son service.

En effet, en connaissant toute la situation sociale de ses adhérents sur les plans de la santé, de la retraite et de la famille, la MSA des Charentes peut apporter une réponse adaptée et globale à chacun d'entre eux, sur les plans de la prévention, de la protection et de l'action sanitaire et sociale.

Une action sanitaire et sociale diversifiée

Outre sa mission de protection sociale obligatoire, la MSA développe une action sanitaire et sociale diversifiée visant parmi d'autres :

- la préservation du capital santé,
- le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- la conciliation de la vie familiale et professionnelle,
- l'accompagnement des professionnels en situation de précarité.

Des partenaires privilégiés

La MSA des Charentes s'attache à développer et à promouvoir une offre de services en direction du monde rural, mais aussi en direction de tous les autres publics, associations... et avec de nombreuses structures partenaires qui collaborent à améliorer la qualité de vie des exploitants et salariés agricoles, actifs et retraités, et membres de leur famille en déployant son action sur l'ensemble des départements de la Charente et de Charente- Maritime.

Une proximité auprès des adhérents

La MSA des Charentes, donne priorité à la proximité avec ses dix agences réparties également sur l'ensemble des deux départements, et renforce le lien de proximité entre les élus, les adhérents et les territoires. Cette proximité permet une réponse adaptée.

En Charente : Angoulême – Barbezieux – Cognac – Confolens – Mansle,
En Charente- Maritime : Jonzac – Marennes – La Rochelle – Saintes – Saint Jean d'Angély.

RÔLE EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

Dans le cadre de la prévention des expulsions locatives, la MSA, à travers son guichet unique, a pour missions :

- d'informer les locataires et les bailleurs sur leurs droits et devoirs,
- de mettre en œuvre les dispositifs de prévention et traitement des impayés locatifs dans les secteurs public et privé,
- d'assurer l'accompagnement social des familles en situation d'impayé,
- de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,
- de favoriser l'accès et le maintien dans le logement à travers des aides spécifiques pour les familles précaires ou en sollicitant les dispositifs existants (commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, commissions de surendettement...)

COORDONNÉES

Mutualité Sociale Agricole des Charentes

Siège social :
1 Bd Vladimir
Fief Montlouis
17106 SAINTES Cedex

Site d'Angoulême :
46 Bd du Docteur Charles Duroselle
16916 ANGOULEME Cedex 9

Tél : 05 46 97 50 28
www.msadescharentes.fr

L'ADIL 17

DÉFINITION ET MISSION

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Charente-Maritime (ADIL 17) offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement.

Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 (*déclarée à la Préfecture de la Charente-Maritime le 26 octobre 2006, enregistrée sous le numéro W 17300 1637 : parution au Journal Officiel le 18 novembre 2006 – modification de la dénomination de la structure le 17 juillet 2008*), créée à l'initiative conjointe de l'État et du Département, elle est agréée par le Ministère du Logement après avis de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement.

Elle est financée par la plupart des acteurs publics et privés du logement, ce qui est la garantie de son indépendance et qui lui permet de proposer un service gratuit.

Son rôle est précisé par l'article L.366 du Code de la construction et de l'habitation, issu de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU).

L'ADIL a pour "*mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial*".

L'ADIL a, notamment, vocation à informer les personnes en difficulté, en recherche de logement, accédants en difficulté, locataires ou propriétaires bailleurs.

RÔLE EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

Le rôle de l'ADIL est avant tout préventif : information sur les droits et obligations des parties, les précautions à prendre avant la signature du contrat de location et en cours de location.

Les juristes spécialistes du logement apportent un conseil personnalisé aux locataires en impayé de loyers, ainsi qu'aux propriétaires bailleurs, pendant la phase amiable et à tous les stades de la procédure.

En mars 2010, le Ministère en charge du logement a mis en place un n° vert 0805 160 075 "*SOS loyers impayés*" à destination des locataires et des propriétaires. L'utilisateur est mis en contact avec l'ADIL de son département. L'ANIL a mis au point un logiciel qui permet à chaque ADIL de tenir des statistiques. Les partenaires peuvent ainsi obtenir des informations sur le nombre de consultations, le montant moyen de la dette, le montant du loyer, la cause de l'impayé, à quel moment de la procédure l'ADIL est saisie.

COORDONNÉES

Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Charente-Maritime (ADIL 17)
70 bis, avenue Jean Guiton – 17000 LA ROCHELLE

 05 46 34 41 36

 05 46 34 13 27

e-mail : contact@adil17.org

Réception sur rendez-vous de préférence, au siège, à La Rochelle, et dans les permanences décentralisées avec ou sans rendez-vous.

LES BAILLEURS SOCIAUX

DÉFINITION ET MISSION

Le Groupement des bailleurs sociaux de la Charente-Maritime (GBS17) est composé des six organismes hlm ayant leur siège dans le département (Habitat 17, l'office public de l'habitat de l'agglomération de La Rochelle, la SA Atlantic Aménagement, l'office public de l'habitat de Rochefort, la SEMIS et l'office public de l'habitat de Saintes), réunis sous le parrainage de l'association régionale des organismes sociaux pour l'habitat en Poitou-Charentes (AROSH PC).

Les organismes hlm ont une activité locative (construction et gestion) et de promotion de logements sociaux destinés à l'accession pour les personnes modestes. Avec plus de 23 000 logements sur le territoire départemental, les organismes ont pour vocation d'accueillir tout ménage dont les ressources correspondent aux plafonds réglementaires du logement de l'habitat social.

RÔLE EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

L'évolution de la société se caractérise par différents phénomènes (éclatement des structures familiales, paupérisation des ménages,...) qui ont un impact fort sur l'occupation et les missions du parc social. Pour certains locataires, les difficultés rencontrées dans la famille ou l'emploi se traduisent par d'importantes ruptures dans le parcours résidentiel, le logement social est devenu progressivement un filet de sécurité pour des ménages isolés ou fragiles qu'il accueille dans des proportions très importantes. Les bailleurs sociaux adaptent leur gestion pour répondre à la mission qui leur est confiée, être des acteurs du social et du très social.

A ce titre les organismes :

- s'organisent à travers le groupement des bailleurs sociaux de la Charente-Maritime (GBS17),
- produisent du logement social et très social pour améliorer la fluidité résidentielle,
- veillent à la maîtrise des charges locatives (réhabilitation énergétique des bâtiments,...),
- développent leur accompagnement social, qui permet aujourd'hui de résoudre près de 80% des difficultés rencontrées par leurs locataires,
- renforcent leurs coopérations avec les partenaires institutionnels et associatifs en matière de prévention des expulsions pour permettre le maintien dans le logement des ménages fragiles et à bas niveau de ressources qui font l'objet d'un accueil croissant dans leurs parcs,
- contribuent au bon fonctionnement et/ou à la mise en place sur le territoire des politiques et outils d'aide à l'accès et au maintien dans le logement.

HABITAT 17

9-11 avenue de Mulhouse
17041 LA ROCHELLE CEDEX 1
Tél. 05 46 27 64 80 - Fax 05 46 50 59 14
www.habitat17.fr

O.P.H de l'agglomération de LA ROCHELLE

2 avenue de Varsovie - BP 555
17023 LA ROCHELLE CEDEX 1
Tél. 05 46 00 49 94 - Fax 05 46 00 49 95

OPH DE ROCHEFORT

10 rue Pujos - BP 60151
17306 ROCHEFORT CEDEX
Tél. 05 46 82 28 10 - Fax 05 46 87 39 51
www.hlm-rochefort.fr

OPH DE SAINTES

52 cours Genêt - BP 171
17116 SAINTES CEDEX
Tél. 05 46 93 97 70 - Fax 05 46 93 40 98
ophlm@semis-ophlm.com

SA HLM ATLANTIC AMENAGEMENT

9 avenue Jean Guiton
17026 LA ROCHELLE CEDEX 1
Tél. 05 46 52 06 06 - Fax 05 46 67 78 60

SEMIS

52 cours Genêt - BP 171
17116 SAINTES CEDEX
Tél. 05 46 93 97 70 - Fax 05 46 93 40 98
ophlm@semis-ophlm.com

**Association régionale des organismes sociaux
pour l'habitat en Poitou-Charentes**

Porte de Paris
2 rue du général Sarraill
86000 Poitiers
arosnpc@union-habitat.org

COORDONNEES DES AUTRES BAILLEURS SOCIAUX

SA d'HLM le Foyer 16
VILOGIA
11 rue d'Iéna
BP 50270
16007 ANGOULÈME
Tél : 05 45 95 85 07

SA d'HLM Immobilière 3F
159 rue Nationale
75638 PARIS cedex 13
Tél : 01 55 75 09 09

SA d'HLM ICF Atlantique
16 rue Henri Barbusse
37700 St PIERRE des CORPS
Tél : 02 47 63 10 44

SNI Aquitaine
Porte de Bordeaux
12 Bd Antoine Gaulhier
BP 58
33035 BORDEAUX cedex
Tél : 05 56 93 22 72

SA d'HLM Erilia
72 bis rue Perrin Sollier
13291 MARSEILLE cedex 6
Tél : 04 91 18 45 30

L'UNPI

DEFINITION ET MISSION

L'Union Nationale de la Propriété Immobilière est la seule organisation nationale représentative des propriétaires privés en France. Fondée en 1893, elle est de forme associative et représente 250 000 propriétaires privés en France.

L'UNPI 17 regroupe les Chambres syndicales de propriétaires de La Rochelle, Royan et Saintes. Elle dénombre plus de 3 000 adhérents soit environ 8 000 à 10 000 logements locatifs du secteur privé.

En Charente-Maritime, le secteur privé est le premier logeur des ménages titulaires d'une aide au logement (70 % environ des ménages titulaires d'une aide au logement sont logés dans le parc privé).

En matière de logement locatif, l'UNPI a pour rôle de renseigner et défendre les bailleurs sur toute question liée à l'activité locative, tant au plan juridique que fiscal.

ROLE EN MATIERE DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

L'UNPI est contactée par ses adhérents, notamment à l'occasion d'un litige locatif, qu'il porte sur un impayé mais également sur les obligations locatives (assurance, entretien, etc...).

A cette occasion, l'UNPI rappelle les différentes étapes de la procédure de recouvrement et/ou d'expulsion au bailleur.

Même si aucune gestion locative n'est effectuée par l'UNPI, elle peut, à la demande du bailleur, contacter le locataire pour lui rappeler son obligation de régler le loyer et rechercher la possibilité de mise en place d'un plan d'apurement.

COORDONNEES

UNPI 17
15 rue des dames
17000 – LA ROCHELLE
Tél : 05-46-41-54-55 – Fax : 05-46-50-54-62
Mail : contact@unpilarochelle.org

LES HUISSIERS DE JUSTICE

DÉFINITION ET MISSION

Officier ministériel et officier public chargé des significations (judiciaires et extrajudiciaires) et de l'exécution forcée des actes publics (jugements et actes notariés) ainsi que du service intérieur des tribunaux (huissier audiencier), l'huissier de justice est seul compétent pour signifier et exécuter des décisions rendues par les tribunaux et les cours.

RÔLE EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

Il initie la procédure

L'huissier de justice intervient dans cette matière en amont de toute décision de justice, c'est lui qui initie la procédure par la délivrance d'un commandement de payer les loyers.

Ce commandement de payer laisse deux mois au locataire pour régulariser la situation en réglant les loyers en retard et les frais inhérents à la délivrance du commandement.

Faute de régulariser la situation dans ce délai, l'huissier de justice rédige et signifie au locataire l'assignation en justice, qui permettra de saisir la juridiction compétente (le tribunal d'instance).

Ceci pour voir prononcer la résiliation du bail, la condamnation du locataire au paiement des loyers en retard, à une indemnité d'occupation jusqu'à son départ effectif, et à son expulsion.

L'huissier de justice ne peut pas représenter les parties devant les tribunaux.

Il appartient alors au propriétaire de se présenter en personne devant le tribunal, ou de faire appel à un avocat. La présence de ce dernier n'étant pas obligatoire.

Il gère la procédure

Dès l'obtention de la décision de justice, l'huissier de justice la signifie au locataire. Ceci est un préalable indispensable à l'exécution forcée de cette décision.

Un commandement de payer est par la suite signifié pour le recouvrement des loyers.

Concomitamment, un commandement de quitter les lieux est également signifié, laissant deux mois au locataire pour libérer volontairement le local qu'il occupe désormais indûment, puisque le bail a été résilié judiciairement.

Passé ce délai de deux mois une tentative d'expulsion est opérée par l'huissier de justice. Préalable nécessaire à la demande de concours de la force publique auprès de la préfecture ou de la sous-préfecture.

Il procède à l'expulsion et au recouvrement

L'expulsion ne peut être opérée que par un huissier de justice, muni du concours de la force publique délivré par la préfecture ou la sous-préfecture, lui permettant de se faire assister par la gendarmerie ou la police nationale.

L'huissier de justice dûment muni de l'octroi de la force publique peut alors procéder à l'expulsion manu militari de l'occupant avec l'aide d'un serrurier, d'un déménageur, et d'une autorité de police judiciaire.

Parallèlement tout est mis en œuvre pour procéder au recouvrement des condamnations mises à la charge du locataire.

Cependant force est de constater que face à l'impécuniosité des personnes faisant l'objet d'une expulsion, non seulement il est très difficile de procéder au recouvrement des loyers impayés, mais en plus les frais de procédures engagés restent à la charge du propriétaire.

COORDONNÉES

Chambre départementale
10, rue du Palais – 17000 LA ROCHELLE

e-mail : president@cdhj17.fr ou secetaire@cdhj17.fr

site internet : www.cdhj17.fr (retrouvez, notamment, la carte *départementale* judiciaire 2011 divisée en deux zones géographiques qui correspondent aux deux tribunaux de grande instance)

LES TRIBUNAUX D'INSTANCE

DÉFINITION ET MISSION

Le tribunal d'instance est une juridiction du premier degré dont la compétence est fixée par la loi ou les règlements.

Il est notamment compétent pour traiter des actions relatives aux baux d'habitation et à tout contrat d'occupation d'un logement ainsi qu'aux expulsions des occupants sans droit ni titre de locaux d'habitation.

RÔLE EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Le tribunal d'instance est compétent tant au fond qu'en référé pour prononcer la résiliation du bail. La demande en résiliation est présentée de deux façons :

- par une demande en référé ou au fond, aux fins de constat de l'acquisition de la clause résolutoire et donc de la résiliation du bail (deux mois après la délivrance d'un commandement resté infructueux),
- par une demande au fond, en l'absence de clause résolutoire, aux fins de prononcé de la résiliation du bail (au jour du jugement) pour non respect de l'obligation de paiement du loyer et des charges.

Le tribunal d'instance est saisi par assignation, celle-ci doit contenir toutes les mentions nécessaires.

L'assignation du locataire devant le juge d'instance est signifiée par l'huissier de justice au locataire défaillant.

Le locataire peut se défendre lui-même ou être assisté de son avocat, son conjoint, son concubin ou la personne avec laquelle il a conclu un PACS, un parent ou allié en ligne directe ou collatérale.

L'assignation est notifiée au préfet deux mois au moins avant l'audience, sous peine d'irrecevabilité de la demande d'expulsion.

Ces deux mois permettent au préfet de saisir en tant que de besoin, les organismes ou services sociaux afin de rechercher une solution d'apurement et d'en informer le juge.

Le juge peut octroyer des délais de paiement au locataire en situation de régler sa dette locative.

C'est pourquoi, il est important que le locataire se présente devant le juge d'instance et fasse des propositions d'apurement. A défaut, l'expulsion ne peut qu'être prononcée du fait de l'application de la clause résolutoire.

Si le locataire se libère de sa dette, dans le délai et selon les modalités de paiement fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué.

Le juge peut aussi résilier le bail, ordonner l'expulsion avec ou sans délais et condamner le locataire à régler la dette ainsi que les indemnités d'occupation et les frais de procédures.

COORDONNÉES

Tribunal d'instance de La Rochelle
67 rue de Jéricho
17000 La Rochelle
05 46 27 63 64

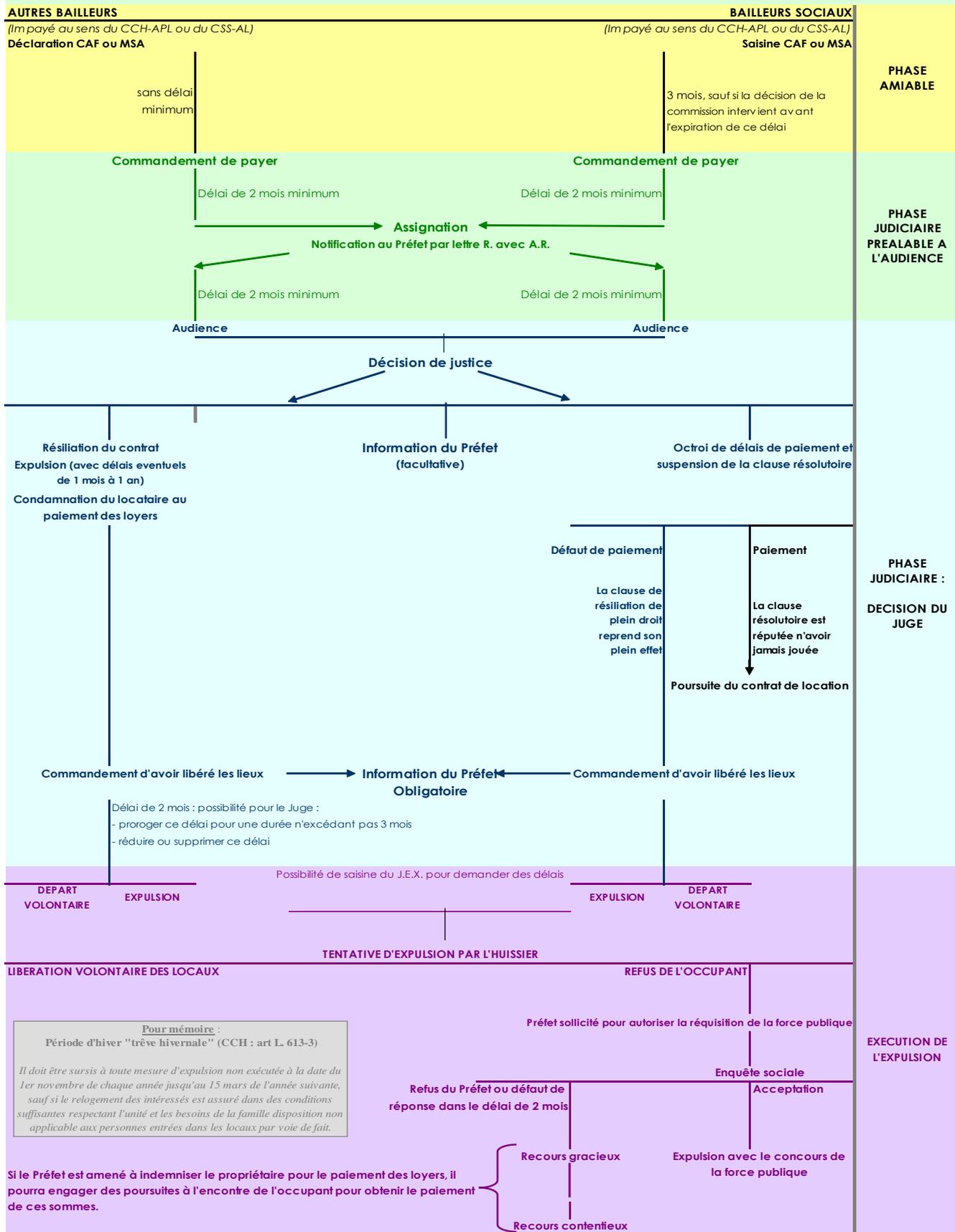
Tribunal d'instance de Rochefort
cité judiciaire Rue Antoine Chanzy
17300 Rochefort
05 46 99 98 60

Tribunal d'instance de Saintes
8 impasse des Cordeliers
17100 Saintes
05 46 93 10 02

Tribunal d'instance de Jonzac
35 rue des Carmes
17500 Jonzac
05 46 48 02 40

Schéma de la procédure d'expulsion locative

Bail écrit avec clause résolutoire
Constatation de l'impayé (loyers, charges, dépôt de garantie)



Annexe n° 4

SIGLES:

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CDAD : Conseil Départemental de l'Accès au Droit de la Charente-Maritime

CLH : Commission Locale de l'Habitat

DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

FNAIM : Fédération Nationale des Agents Immobiliers

FSL : Fonds de Solidarité Logement

GRL : Garantie des Risques Locatifs

MSA : Mutualité Sociale Agricole

OPH : Office Public de l'Habitat

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PDAHI : Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion

UNPI : Union Nationale de la Propriété Immobilière

