

Prévention des expulsions

Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

La coordination des différentes instances et acteurs intervenant dans le domaine de la prévention des expulsions est un des principaux enjeux en matière de prévention des expulsions locatives. Cette coordination est organisée dans le cadre des Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX).

La loi ALUR (Loi n°2014-366 du 24.3.14 : art. 27) a précisé et renforcé le rôle des CCAPEX en leur confiant 2 types de missions :

- **une mission de pilotage** : coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le Plan d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PALHPD) et par la charte pour la prévention des expulsions ;
- **une mission de traitement des situations individuelles** : délivrer des avis et des 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.

En application de ces dispositions, le décret du 31.10.15 redéfinit les missions, la composition et les modalités de fonctionnement de la CCAPEX. Il abroge le décret n°2008-187 du 26.2.2008 et vise également :

- à préciser les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la CCAPEX ;
- à permettre la transmission dématérialisée par l'huissier au préfet de la copie du commandement d'avoir à libérer les locaux.

RÔLE DE LA CCAPEX

MISSIONS AU TITRE DE LA COORDINATION, DE L'ÉVALUATION ET DE L'ORIENTATION DE LA POLITIQUE LOCALE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

Chaque année, la CCAPEX réalise et transmet au comité responsable du PALHPD :

- un bilan des procédures d'expulsions locatives au regard des objectifs définis par le plan et par la charte pour la prévention des expulsions ;
- une évaluation de son activité et, le cas échéant, de celle de ses sous-commissions, 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.

MISSION AU TITRE DE L'EXAMEN ET DU TRAITEMENT DES SITUATIONS INDIVIDUELLES DES MÉNAGES MENACÉS D'EXPULSION

AVIS ET RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION

La commission (ou ses sous-commissions) peut, pour tout motif, formuler et adresser des avis et recommandations au bailleur et à l'occupant concernés, ainsi qu'à tout organisme ou toute personne susceptible de contribuer à la prévention des expulsions locatives, et notamment :

- à la commission de médiation DALO ;
- aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ;
- au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) et, le cas échéant, à ses fonds locaux ;
- aux bénéficiaires de droit de réservation de logements sociaux dans le département ;
- aux bailleurs ou à tout organisme ou instance pouvant concourir au relogement des ménages à tout stade de la procédure d'expulsion ;
- aux acteurs compétents en matière d'accompagnement social ou médico-social ou de médiation locative ;
- à la commission de surendettement des particuliers ;
- au Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) pour les ménages expulsés ou en voie d'expulsion qui, notamment, ne sont manifestement pas en situation de se maintenir dans un logement autonome ou qui ne peuvent pas être relogés avant l'expulsion ;
- aux autorités administratives compétentes en matière de protection juridique des majeurs ou des mineurs.

Elle peut également saisir le FSL d'une demande d'aide financière et, le cas échéant, ses fonds locaux.

DÉLAIS DE RÉPONSE DE LA COMMISSION

Dans les cas de saisine⁽¹⁾ ou d'alerte⁽²⁾ (loi du 31.5.90 : art. 7-2), la commission émet son avis ou sa recommandation dans des délais adaptés aux situations d'urgence, fixés dans son règlement intérieur.

Pour les alertes (loi du 31.5.90 : art. 7-2 a, b, c), le délai fixé par le règlement intérieur est inférieur à 3 mois. La commission est informée par leurs destinataires des suites réservées à ses avis et recommandations selon des modalités prévues par la charte pour la prévention des expulsions.

ORGANISATION ET COMPOSITION DE LA CCAPEX

La commission départementale peut confier la mission d'examen et de traitement des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion. Elle est composée avec voix délibérative par :

- le préfet ou son représentant ;
- le président du conseil départemental ou son représentant ;
- le cas échéant, 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 ;
- un représentant de chacun des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu une convention avec l'Etat ou à défaut, un représentant de l'un des établissements doté d'un Programme Local de l'Habitat exécutoire (PLH).

La présidence de la commission est assurée conjointement par le préfet et le président du conseil départemental.

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

- de la commission de surendettement des particuliers ;
- des bailleurs sociaux ;
- des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- des centres d'action sociale ;
- 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'union départementale des associations familiales ;
 - des associations d'information sur le logement (ADIL) ;
 - de la chambre syndicale des huissiers de justice.

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION ET COMPOSITION DES SOUS-COMMISSIONS

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre des sous-commissions peut être celui :

- des instances du Plan d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées ;
- des EPCI dotés d'un PLH exécutoire ;
- des circonscriptions d'action sociale des départements ;
- des arrondissements (sous-préfectures).

Jusqu'au 31.12.2020, le périmètre des sous-commissions peut également être celui de la commune. Dans ce cas, un représentant du centre communal d'action sociale, membre avec voix délibérative de la sous-commission assure le secrétariat s'il en a décidé ainsi par délibération de son conseil d'administration.

COMPOSITION

Les sous-commissions ont une composition proche des CCAPEX.

Sont membres des sous-commissions avec voix délibérative les représentants :

- du préfet ;
- du président du conseil départemental, ou, le cas échéant, du président du conseil de la métropole ;
- des organismes payeurs des aides personnelles au logement et les EPCI ayant conclu une convention avec l'Etat ou à défaut un EPCI doté d'un PLH exécutoire ;
- du CCAS lorsque le périmètre des sous-commissions est celui de la commune (jusqu'au 31.12.2020) ;
- du président de l'EPCI, qui peut être un représentant de son centre intercommunal d'action sociale lorsque le périmètre de la sous-commission est celui de l'EPCI.

Les organismes avec voix consultative siégeant à la CCAPEX proposent en leur sein, un ou des représentants pour siéger dans les sous-commissions.

Le président de la sous-commission est désigné par les membres avec voix délibérative.

PUBLICATION DE L'ARRÊTÉ RELATIF À L'ORGANISATION ET À LA COMPOSITION DE LA CCAPEX ET DES SOUS-COMMISSIONS

La composition de la CCAPEX est fixée par arrêté conjoint du préfet et du président du conseil départemental. Cet arrêté fixe, le cas échéant, et après avis de la CCAPEX, le périmètre de compétence des sous-commissions ainsi que leur composition.

L'arrêté est publié :

- par le préfet, au recueil des actes administratifs du département ;
- par le président du conseil départemental au bulletin officiel ou au registre tenu à la disposition du public.

INVITATION AUX RÉUNIONS DE LA CCAPEX OU DES SOUS-COMMISSIONS

Toute personne physique ou morale concernée par l'ordre du jour d'une réunion de la CCAPEX ou d'une sous-commission (notamment le ménage et le bailleur) peut y être invitée. La charte de prévention des expulsions recense les maires souhaitant participer aux réunions de la CCAPEX ou de la sous-commissions, lorsque sont examinés les dossiers relatifs à leurs administrés.

Le ménage et le bailleur sont informés de la date d'examen en CCAPEX ou en sous-commission de leur dossier et sont invités à présenter leurs observations par écrit avant cette date. L'un ou l'autre peut, le cas échéant, solliciter le maire de la commune pour qu'il y participe.

FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

La CCAPEX adopte son règlement intérieur, en tenant compte de la charte de prévention des expulsions. Il détermine :

- son organisation territoriale et, en particulier, lorsqu'il existe des sous-commissions, la répartition de l'examen et du suivi des situations individuelles entre la commission et les sous-commissions ;
- les modalités de saisine, d'alerte, d'information ou de signalement de la commission ou, le cas échéant, des sous-commissions, qui peuvent être réalisées par voie électronique ;
- les modalités d'examen, de traitement et de suivi des situations individuelles par la commission ou, le cas échéant, par les sous-commissions.

Il est publié selon les mêmes modalités que celles prévues pour l'arrêté relatif à la nomination des membres de la CCAPEX et des sous-commissions.

SECRETARIAT

DE LA CCAPEX

Il est assuré par l'une des autorités ou l'un des organismes ou établissements ayant voix délibérative au sein de la CCAPEX, ou par l'Etat, à défaut de candidature pour exercer cette fonction ou d'accord entre ses membres. Il peut également être confié à un groupement d'intérêt public (GIP) du domaine de l'action sanitaire et sociale ayant pour objet la mise en œuvre de tout ou partie des compétences énoncées par la loi du 31.5.90. La convention constitutive du groupement est alors approuvée par le préfet.

D'UNE SOUS-COMMISSION LOCALE

Il est assuré par l'une des autorités ou l'un des organismes ou établissements disposant d'une voix délibérative au sein de cette sous-commission, ou par l'Etat, à défaut de candidature pour exercer cette fonction ou d'accord entre ces membres. Lorsque le périmètre de la sous-commission est celui d'un EPCI, il peut être assuré par celui-ci ou son Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) à la condition de produire une délibération favorable de son conseil d'administration.

Il peut être confié :

- au Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), jusqu'au 31.12.2020, sous réserve d'une délibération favorable de son conseil d'administration lorsque le périmètre de la sous-commission est celui de la commune ;
- à un groupement d'intérêt public (GIP) du domaine de l'action sanitaire et sociale.

RÔLE DU SECRETARIAT

Il est chargé :

- d'inscrire à l'ordre du jour tout dossier nécessitant d'être examiné par la commission ou par la sous-commission ;
- d'assurer le suivi des avis et recommandations et des saisines du fonds de solidarité.

REPRÉSENTATION À LA COMMISSION DE SURENDETTEMENT

Le rôle de correspondant de la commission de surendettement des particuliers est assuré par un représentant de l'une des autorités ou l'un des organismes ou établissements ayant voix délibérative au sein de la CCAPEX ou, à défaut d'accord entre les membres, par l'Etat.

INSTRUCTION DES DOSSIERS

L'instruction des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion, est assurée par :

- les services compétents de l'Etat, du département et des organismes payeurs des aides personnelles au logement ;
- les services de l'EPCI ou par son CIAS (sur décision de son conseil d'administration), lorsque le périmètre de la sous-commission est celui d'un EPCI ;
- un groupement d'intérêt public du domaine de l'action sanitaire et sociale ;
- un organisme dans lequel l'Etat et le département sont membres de droit au conseil d'administration (ADIL).

L'instruction est réalisée sur la base du diagnostic social et financier lorsqu'il existe. A défaut, l'instructeur sollicite l'acteur en charge de ce diagnostic tel que prévu par le PALHPD.



SECRET PROFESSIONNEL

Afin de faciliter et sécuriser les échanges d'information, la loi ALUR prévoit que les membres de la CCAPEX et les personnes chargées de l'instruction sont soumis au secret professionnel. Les professionnels de l'action sociale et médico-sociale fournissent aux services instructeurs de la commission les informations confidentielles dont ils disposent, et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.

Les membres de la commission et, le cas échéant, des sous-commissions, les participants aux réunions ou à la préparation de celles-ci, ainsi que les personnes chargées de l'instruction des dossiers, sont soumis pour les informations à caractère personnel au secret professionnel dans les conditions prévues au code pénal⁽³⁾.

Les informations pouvant être utilisées dans le cadre de l'examen et du 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, existence d'une demande de logement locatif social, recours au titre du droit au logement opposable ;
- situation financière du ménage, notamment montant de la dette locative ;
- motifs de la menace d'expulsion ;
- actions d'accompagnement social ou médico-social engagées.

Elles seront enregistrées dans le système d'information.

SYSTÈME D'INFORMATION

Le système d'information a pour finalité l'amélioration de l'efficacité de la prévention et de la gestion de la procédure des expulsions locatives. Il enregistre les informations à caractère personnel recueillies pour l'examen du dossier des ménages en impayés (informations visées ci-dessus). Les droits d'accès et de rectification s'exercent auprès du secrétariat de la commission ou de ses sous-commissions. Le droit par lequel toute personne physique peut s'opposer, pour des motifs légitimes, à ce que des données à caractère personnel la concernant fassent l'objet d'un traitement n'est pas applicable.

MODALITÉS DE SIGNALEMENT PAR LES HUISSIERS DE JUSTICE DES COMMANDEMENTS DE PAYER

L'huissier de justice doit obligatoirement signaler à la CCAPEX, ou à la sous-commission compétente, les commandements de payer délivrés pour le compte de bailleurs personnes physiques et des sociétés civiles familiales (jusqu'au 4^{ème} degré inclus). Le signalement est réalisé à la commission ou à la sous-commission compétente par courrier simple reprenant les éléments essentiels du commandement, soit en adressant directement une copie du commandement de payer. Ce signalement peut s'effectuer par voie électronique, et uniquement pour les commandements de payer pour lesquels le montant et l'ancienneté de la dette sont supérieurs à certains seuils :

- soit le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis une durée fixée en mois par arrêté préfectoral, comprise entre 3 et 6 mois ;
- soit la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à un multiple, fixé par arrêté préfectoral, compris entre 3 et 6 fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives.

Ces seuils relatifs à la durée de la dette ou au multiple du montant du loyer peuvent varier au sein d'un même département. L'arrêté du préfet est d'une durée maximale de 6 ans. Cependant, jusqu'au 31.12.2018, sa durée est réduite à 3 ans. Cette dernière mesure est destinée à permettre un éventuel réajustement des seuils en fonction du volume des signalements réalisées par les huissiers. L'arrêté préfectoral précise l'adresse postale et électronique du secrétariat de la commission et, le cas échéant, de ses sous-commissions à laquelle l'huissier signale le commandement. Le signalement sera fait dès lors que l'un des 2 seuils est

atteint.

MODALITÉS DE SIGNALEMENT PAR LES HUISSIERS DE JUSTICE DES COMMANDEMENTS DE QUITTER LES LIEUX

Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion saisit le préfet afin qu'il informe :

- le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de logement au titre du DALO ;
- la CCAPEX.

L'huissier de justice envoie au préfet du département du lieu de situation de l'immeuble, par LRAR ou par voie électronique, copie du commandement d'avoir à libérer les locaux.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

A l'exception des dispositions relatives à la fixation des seuils au-delà desquels les commandements de payer doivent être transmis à la CCAPEX par les huissiers, qui nécessitent un arrêté préfectoral par département.

SOURCE : DÉCRET N° 2015-1384 DU 30.10.15 : JO DU 31.10.15

NOTES :

- (1) La saisine peut être réalisée par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation.
- (2) L'alerte peut être le fait de la commission de médiation DALO (pour motif : menace d'expulsion sans logement), des organismes payeurs des aides au logement, (en prévention à la suspension de l'aide au logement), du FSL (quand son aide ne peut permettre, à elle seule, le maintien dans les lieux ou le logement du locataire).
- (3) Code pénal : art. 226-13 « La révélation d'une information à caractère secret par une personne qui en est dépositaire soit par état ou par profession, soit en raison d'une fonction ou d'une mission temporaire, est punie d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende ».



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



3^{ème} trimestre 2015 :

soit 125.26 + 0.02%

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux

Document imprimé et réalisé à l'ADIL - 6 novembre 2015