



LE BON PLAN logement

Le journal des partenaires du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) du Loiret

Avant-propos

Prévenir les expulsions locatives doit rester l'une de nos préoccupations majeures. Constat d'échec pour les propriétaires et situation humainement difficile à vivre pour les locataires sont autant d'arguments qui justifient des actions fortes en faveur de la prévention des expulsions locatives.

Au cœur des politiques publiques, le dispositif de prévention n'a eu de cesse d'être adapté et complété en vue d'améliorer le traitement des situations des locataires en difficultés, d'éviter la résiliation du bail et l'expulsion.

Les chiffres du Loiret l'attestent : malgré une augmentation importante du nombre d'assignations, celui du concours de la force publique accordé reste quant à lui stable. C'est dire si les dispositifs de prévention ont su montrer leur efficacité. Pour autant, il convient de rester vigilant et actif, qui plus est dans ce contexte de dégradation de la situation économique.

Tel est l'enjeu que s'est assigné le PSL 45.

PRÉVENIR LES EXPULSIONS LOCATIVES

Le Plan Solidarité Logement 45 fait de la prévention des expulsions locatives une de ses priorités. Outre une volonté locale forte, cette thématique est devenue un élément obligatoire du Plan suite à la publication du décret du 29 novembre 2007.

En consolidant et en poursuivant le travail de prévention des expulsions locatives, mais aussi en organisant un travail en amont en articulation avec d'autres dispositifs (Fonds Unifié Logement, plateformes d'Accompagnement Social Lié au Logement, les produits d'Action Logement, les démarches engagées par les bailleurs...), le Plan Solidarité Logement 45 se fixe pour objectif de réduire le nombre d'assignations, d'octrois de concours de la force publique et donc d'expulsions.

Le PSL 45 envisage la constitution d'un « groupe projet » réunissant l'ensemble des partenaires concernés (État, Conseil général, bailleurs sociaux et privés, huissiers de justice, Espace Ressource Logement...) dont la mission sera d'évaluer et renforcer la charte partenariale relative au traitement des impayés de loyer du secteur locatif social mais aussi d'impliquer davantage les bailleurs privés dans l'action préventive et enfin de développer le volet information.

■ Les principales causes d'expulsion

L'expulsion peut avoir des causes diverses parmi lesquelles :

- **Le congé donné par le propriétaire.** Ce dernier peut souhaiter récupérer son logement à la fin du bail. Or, il ne peut le faire que s'il souhaite l'occuper à titre personnel ou pour sa famille, ou s'il envisage de vendre le logement ou s'il peut opposer un motif légitime et sérieux.

Si le formalisme et les délais ont été respectés, le locataire doit quitter le logement au plus tard à la fin du bail. À défaut, le propriétaire pourra demander son expulsion.

- **Le trouble de voisinage.** Le locataire est tenu « d'utiliser paisiblement des locaux loués ». Il ne peut dans ce cas causer des troubles à des tiers, qui se manifesteraient par du tapage, du bruit, des odeurs, des voies de fait... Le trouble anormal de voisinage peut constituer un motif de résiliation de bail.

- **La cause la plus fréquente, l'impayé de loyer :** Les raisons même de l'impayé sont multiples. Elles sont souvent liées à la dégradation de la situation financière du locataire (licenciement, séparation, maladie), ou bien à des difficultés pour le ménage à gérer un budget, mais aussi parfois à la mauvaise foi du locataire dont le loyer n'est pas une priorité. Le locataire peut également décider arbitrairement de ne plus payer son loyer au prétexte que son propriétaire ne respecterait pas lui-même ses obligations.

Quelles que soient les raisons, le locataire s'expose à une procédure d'expulsion.



La prévention des expulsions.

Patrick Donnadieu

Directeur de la direction départementale de la cohésion sociale du Loiret.

Les chiffres dans le Loiret illustrent une prévention efficace : en 2009, ce sont 151 expulsions qui ont été réalisées avec le concours de la force publique pour 360 demandes de concours, alors que le nombre d'assignations en justice s'élève à 1 213 et celui de commandement de quitter les lieux délivrés par les huissiers à 580.

Dès la première phase de la procédure d'expulsion, soit dès l'assignation en justice, les personnes sont invitées à rencontrer un travailleur social, pour faire le point sur leur situation locative. Il en va de même lors du commandement de quitter les lieux et de la demande de concours de la force publique.

Ce partenariat mis en place avec les travailleurs sociaux permet d'analyser la situation des personnes et a pour but de trouver des solutions de relogement sans qu'il soit besoin de délivrer le concours de la force publique (mise en place d'un plan d'apurement ou de surendettement, accord amiable avec le bailleur et protocole Borloo dans le cas du parc social, DALO).

Enfin, il est important qu'en cas d'échec des mécanismes de prévention, la personne expulsée puisse accéder à un nouveau logement. Cela peut nécessiter des mesures d'accompagnement afin qu'elle soit en mesure de respecter les devoirs d'un locataire.

Qu'est-ce qu'un impayé locatif ?

• **Dans la relation bailleur/locataire**, le défaut de paiement d'un **seul terme de loyer** même partiel est suffisant pour engager une procédure en vue de la résiliation du bail, tant dans le parc privé que dans le parc social.

• **Pour les aides au logement**, il convient de distinguer selon la nature de l'aide perçue : allocation logement (AL) ou aide personnalisée au logement (APL).

Pour l'allocation logement (AL), si celle-ci est versée directement au locataire, l'impayé est constitué par le non paiement de deux échéances totales (loyer et charges), consécutives ou non, ou son équivalent en montant. Lorsque l'allocation-logement est versée directement au propriétaire-bailleur (versement dit en tiers-payant*), l'impayé est constitué par le non paiement de trois termes nets (loyer et charges-allocation logement) consécutifs totalement impayés ou par le non paiement d'une somme égale à deux fois le loyer et charges (avant déduction de l'allocation logement).

Pour l'aide personnalisée au logement (APL), l'impayé est constitué soit par le non paiement de trois termes nets consécutifs (loyer + charges – APL) ou par le non paiement d'une somme égale à deux fois le loyer et charges (avant déduction de l'APL).

(*l'allocation logement est versée directement au bailleur si ce dernier en fait la demande à l'organisme payeur des aides au logement, sans avoir besoin d'une autorisation préalable du locataire).

Comment éviter l'expulsion pour impayé de loyer

• Privilégier l'arrangement amiable...

Lorsqu'un incident de paiement de loyer intervient, la recherche d'une solution amiable permet parfois de résoudre les difficultés.

Avant d'envisager une procédure judiciaire dont les aléas sont nombreux, le bailleur a intérêt, si le locataire est de bonne foi, à rechercher avec lui des solutions amiables pour régler les difficultés. L'incident de paiement peut-être exceptionnel, lié à des difficultés réelles momentanées. La bonne foi du locataire n'est pas forcément en cause. Le locataire a quant à lui tout intérêt à réagir aux sollicitations du bailleur et à négocier avec lui un plan d'apurement.

Si le bailleur n'a pas engagé de démarche auprès de son locataire, ce dernier peut spontanément prendre contact avec son propriétaire pour expliquer sa situation et fixer



amicalement les modalités de paiement de la dette. Négocier un plan d'apurement peut en outre permettre au locataire de conserver son droit à une aide au logement.

• ...Mobiliser les dispositifs locaux

• Pour continuer à percevoir les aides au logement :

En effet, en informant la CAF ou la MSA de l'existence d'un impayé, le locataire ou le propriétaire vont agir pour un maintien de l'aide au logement.

Lorsque l'aide au logement est versée en tiers payant, le propriétaire doit saisir la CAF ou la MSA dans un délai de 3 mois suivant la constitution de l'impayé. Elles peuvent décider de maintenir le versement de l'aide pendant une durée qu'elles déterminent.

Lorsque l'aide au logement est versée directement au locataire, la CAF ou la MSA, qui ont connaissance de l'impayé, informent le locataire qu'il dispose d'un délai d'un mois pour régler sa dette. Pendant ce délai, l'allocation logement est maintenue. La CAF ou la MSA indiquent également au bailleur qu'il peut demander le versement de l'aide dans le même délai. À l'expiration du délai d'un mois, si la dette est apurée, le versement de l'aide au logement se poursuit. En

revanche, si le locataire n'a pas payé et que le bailleur n'a pas demandé à percevoir l'allocation, le versement de l'aide peut être suspendu.

Toutefois, la CAF ou la MSA peuvent demander au bailleur de mettre en place un plan d'apurement dans un délai de 6 mois. À défaut, ou en cas de mauvaise exécution du plan, elles peuvent décider de suspendre le versement de l'aide. Elles peuvent également saisir directement le FUL si la situation économique et sociale du locataire le justifie.

À savoir : Dorénavant, même en cas de retard dans la mise en place du plan d'apurement ou de difficultés dans l'exécution de celui-ci, la CAF ou la MSA peuvent décider du maintien de l'allocation logement **dès lors que le locataire s'acquitte du paiement du loyer courant.**

• Pour bénéficier d'un soutien financier :

Pour les ménages les plus en difficulté, un coup de pouce financier peut permettre de régulariser une situation d'impayé.

La prévention des expulsions locatives dans le secteur social.

Laurent LORILLARD

Directeur Général Délégué de BATIR CENTRE

La prévention des expulsions locatives est primordiale pour un organisme HLM car sa vocation est bien d'attribuer un logement à toutes les populations, y compris à faibles ressources, et non de résilier un bail. Pour éviter cette issue ultime, le processus de gestion des impayés de BATIR CENTRE répond à plusieurs principes essentiels.

Le recouvrement doit être réactif et faire l'objet d'un suivi resserré dès le 1^{er} incident de paiement. Ainsi une batterie d'actions est engagée très tôt : courrier, appel téléphonique, visite à domicile. Le plus important dans notre démarche est de parvenir à établir un contact pour comprendre la situation et élaborer un plan d'apurement adapté.

Nos actions sont systématiquement organisées sur 2 plans différents. La procédure contentieuse d'abord, est nécessairement ferme pour que le débiteur mesure la gravité de la situation et accepte le plus rapidement possible d'y mettre un terme. Mais en parallèle, BATIR CENTRE tente pendant toute la procédure, aussi longue soit-elle, une approche sociale avec du personnel spécialisé. C'est au prix de ces efforts de tous les instants ainsi que d'un partenariat étroit avec nos partenaires habituels (État, Conseil général, communes, associations, employeurs) que des solutions sont trouvées pour les ménages de bonne foi, même dans des situations personnelles parfois très compliquées.

Le FUL (fonds unifié logement) :



Le FUL peut accorder des aides financières à des personnes en difficultés de paiement. Pour en bénéficier, le locataire doit respecter des plafonds de ressources.

L'intervention du FUL est subordonnée à la négociation entre le bailleur et le locataire d'un plan d'apurement de la dette, qui

devra être initié depuis au moins 3 mois. Le locataire doit par ailleurs avoir repris le paiement de ses loyers. Une attention toute particulière est portée à l'adéquation du logement aux ressources et à la composition familiale de la famille. En contrepartie de l'aide accordée par le FUL, le bailleur s'engage à suspendre les poursuites à l'encontre de son locataire.

Pour constituer son dossier, le locataire doit impérativement s'adresser à un travailleur social (Unités Territoriales de la Solidarité du Conseil général, CCAS de la commune ou Espace Ressource Logement).

Le CIL- Pass Assistance® :

Le CIL-Pass Assistance® aide et accompagne les salariés dans leurs difficultés liées au logement, suite à un événement imprévu et difficile. Le prêt pour allègement temporaire des quittances de loyer en cas de difficultés financières permet une prise en charge des loyers pendant un an à hauteur maximum de 17 600 € à un taux de 1%.

Comment réagir si la procédure est déjà instruite

À défaut d'arrangement amiable ou de mobilisation des dispositifs locaux, le bailleur peut entamer la procédure d'expulsion.

ETAPE n°1 : Le commandement de payer

Un accord amiable est encore possible.

Le bailleur qui souhaite mettre en jeu la clause résolutoire doit préalablement délivrer au locataire par l'intermédiaire d'un huissier un commandement de payer. Le locataire a alors un délai de 2 mois pour régulariser sa situation.

► Ce délai doit être mis à profit par le locataire pour tenter une négociation permettant de fixer à l'amiable un étalement de la dette directement avec le propriétaire ou auprès de l'huissier de justice. Il est important de formaliser cet accord par écrit. Il est encore temps de mobiliser les dispositifs locaux. Le locataire doit alors prendre contact avec un travailleur social.



ETAPE n°2 : L'assignation à comparaître

Répondre à l'enquête sociale et se présenter ou se faire représenter.

À défaut d'arrangement amiable et ou de règlement des loyers impayés suite à la signification du commandement de payer, le locataire est convoqué devant le juge du tribunal d'instance par une assignation.

La demande du propriétaire peut-être présentée de deux façons :

• **Par une demande au fond :** la résiliation du bail est fondée sur le non respect par le locataire de ses obligations (non respect du paiement du loyer et des charges). La demande est présentée après une simple mise en demeure de payer ou sommation par acte d'huissier au locataire.

• **Par une demande en référé visant la mise en jeu de la clause résolutoire prévue au contrat :** cela n'est possible que si le bail contient une clause permettant d'obtenir une résiliation automatique pour manquement du locataire à ses obligations.

L'action en référé permet en principe d'obtenir une décision dans de brefs délais pour les demandes incontestables et urgentes. L'huissier de justice doit notifier au Préfet l'assignation destinée à obtenir la résiliation du bail et donc l'expulsion du locataire. Une enquête financière et sociale appelée plus communément « évaluation » est alors diligentée.

Ce sont les travailleurs sociaux des UTS, des CCAS ou de l'Espace Ressource Logement (en lien avec une UTS ou un CCAS) qui sont chargés de réaliser cette enquête sociale. Les locataires ainsi que les propriétaires-bailleurs sont invités à présenter leurs observations afin de conférer à l'enquête un caractère contradictoire. Les éléments recueillis doivent aider le juge dans sa décision. La situation financière du locataire (ressources, charges et leur évolution), les aides auxquelles il peut prétendre, les causes de l'impayé ainsi qu'une proposition de plan d'apurement sont autant d'informations qui permettront au juge de se prononcer de façon éclairée et en tenant compte de l'intérêt des deux parties.

• ETAPE n°3 : La décision du juge

Il est encore temps d'expliquer sa situation.

1^{re} possibilité : le juge peut décider d'octroyer au locataire des délais :

Dans le cadre d'une location vide, **lorsque la demande est fondée sur la mise en jeu de la clause résolutoire**, le juge peut d'office et à tout moment accorder des délais au locataire en situation de régler la dette locative. Les effets de la clause résolutoire sont alors suspendus. Ces délais ne peuvent excéder 2 ans. Pour prendre sa décision, il va tenir compte de la situation du débiteur et des besoins du propriétaire.

Si les délais sont respectés par le locataire, la clause résolutoire est réputée ne jamais avoir joué. À défaut, la clause résolutoire reprend son plein effet.

Lorsque la demande est fondée sur le non respect des obligations du locataire, le juge peut accorder des délais afin de permettre un réaménagement de la dette, dans la limite de deux ans et compte tenu de la situation du débiteur et du créancier.

2^e possibilité : le juge peut décider de prononcer la résiliation du bail :

Lorsque la demande est fondée sur une clause résolutoire, le juge constate la résolution du bail et ordonne l'expulsion. Il peut accorder un délai pour quitter les lieux.

Lorsque la demande est fondée sur le non respect d'une obligation par le locataire, le pouvoir d'appréciation du juge est très large.

▷ UN DISPOSITIF PARTICULIER POUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL : LE PROTOCOLE BORLOO :

Si le bail est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyers et de charges, un protocole peut être conclu entre le bailleur social et le locataire.

Le locataire s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire et à respecter un plan d'apurement de sa dette locative joint au protocole.

L'organisme social s'engage à renoncer à la poursuite de la procédure d'expulsion et à consentir un nouveau bail dans un délai prévu au protocole.

Si les conditions du protocole ne sont pas respectées par le locataire, le bailleur peut faire exécuter la décision judiciaire de résiliation de bail.

La signature du protocole permet non seulement la reprise du versement de l'APL mais également un versement rétroactif d'APL pour la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole.

• ETAPE n°4 : Le commandement de quitter les lieux

Rechercher une solution de relogement.

L'expulsion ne peut être poursuivie qu'après signification d'un commandement de libérer les lieux. Il peut être signifié en même temps que le jugement ordonnant l'expulsion.

Alors même que le bail est résilié et l'expulsion ordonnée, l'occupant du logement peut encore demander un délai de grâce pour se reloger dès lors que son relogement ne peut intervenir dans des conditions normales :

- Auprès du juge des référés ou du juge de l'exécution (JEX) avant le commandement de libérer les lieux
- Auprès du juge de l'exécution après le commandement de libérer les lieux.

L'occupant doit motiver sa demande, en expliquant notamment ses difficultés pour accéder à un nouveau logement, s'il veut obtenir un délai variant de 1 mois minimum à 1 an maximum.

À l'issue du délai fixé dans le commandement de libérer les lieux, l'huissier de justice peut procéder à l'expulsion. Si l'occupant est absent ou refuse l'expulsion, l'huissier dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion et sollicite auprès du Préfet le concours de la force publique. L'administration dispose d'un délai de 2 mois pour répondre.

Les travailleurs sociaux des UTS, des CCAS ou de l'Espace Ressource Logement (en lien avec une UTS ou un CCAS) réalisent une nouvelle enquête sociale permettant au Préfet de prendre une décision au vu d'éléments objectifs sur l'occupant.

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de 2 mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le propriétaire peut effectuer un recours gracieux auprès du Préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

La notion de trêve hivernale :

Une expulsion ne peut être effectuée entre le 1^{er} novembre et le 15 mars. Ce délai ne s'applique pas lorsque le relogement de la famille est assuré dans des conditions normales, si l'occupant est un squatter, si le logement est situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté de péril ou si l'occupant est un étudiant dans un logement destiné aux étudiants et qu'il ne satisfait plus aux conditions pour lesquelles le logement lui a été attribué.



LE BON PLAN
logement

Journal des partenaires du PDALPD du Loiret • Numéro 5 - août 2010

Directeur de rédaction : Magali Bertrand

Directeur de publication : Magali Bertrand

Comité de lecture : les co-pilotes du Plan,
Virginie Chamereuil.

Illustrations : Christian Hirlay

Conception et réalisation graphique : Nicolas Gaultier

Impression : Prévost Offset



Papier recyclé et imprimé chez un imprimeur
au label Imprim'vert

Avec le soutien de l'ANIL



**AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU LOIRET**

ADIL du Loiret :

Tél. : 02 38 62 47 07 • adil45@wanadoo.fr

1 rue de l'université - 45000 Orléans

INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

Interview

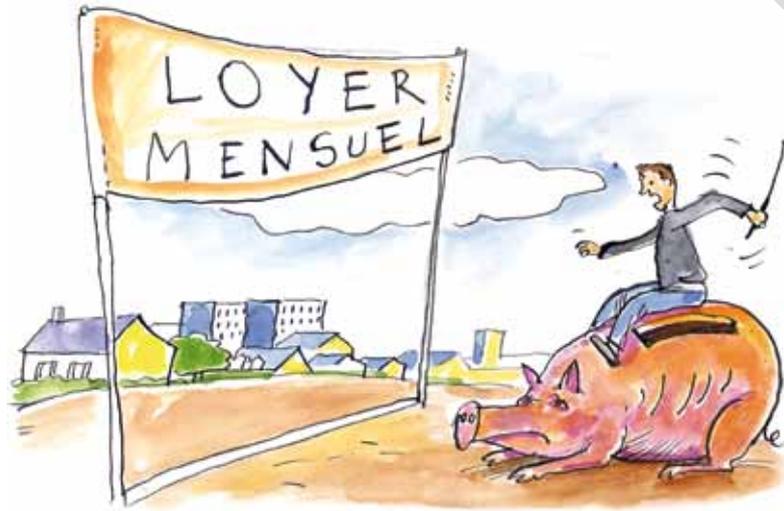
Laëtitia CHEVALLIER,

juge placé à la Cour d'appel d'Orléans

Pour saisir le rôle et le pouvoir du juge d'instance dans la prévention des expulsions locatives, il convient de revenir sur une distinction fondamentale entre prononcé et constat de la résiliation du bail.

Si le juge est saisi d'une demande de prononcé de la résiliation du bail pour manquement du locataire à ses obligations, il appréciera si la gravité du manquement est telle, eu égard à la situation du locataire notamment, qu'elle commande la résiliation du bail. Le pouvoir d'appréciation du juge est alors large et les critères de prise de décision ne sont pas figés.

Il en est tout autrement lorsque le juge est saisi d'une demande de constat de la résiliation du bail par l'effet d'une clause résolutoire, ce qui est le plus fréquent ; la résiliation est, dans ce cas et si la procédure a bien été respectée, automatique par le seul effet du manquement visé par la clause (défaut de paiement ou défaut d'assurance). Néanmoins, afin de prévenir les expulsions locatives, le juge d'instance peut, depuis 1998, bloquer l'effet de la clause résolutoire en accordant, même d'office, c'est à dire sans que le locataire ne le sollicite, des délais de paiement sur deux ans au locataire en situation de régler sa dette locative, si les besoins du bailleur ne s'y oppose pas. Pour ce faire, le rapport d'enquête sociale, transmis en principe avant l'audience, est un outil précieux au magistrat, puisqu'il est souvent le seul moyen de connaître la situation financière réelle du locataire ; il est indispensable pour que l'institution judiciaire puisse jouer pleinement son rôle dans la prévention des expulsions locatives.



• Le Loiret en quelques chiffres

	Public accueilli		
	2007	2008	2009
Nombre d'assignations	1 063	1 059	1 213
Nombre de commandements de quitter les lieux	603	598	587
Nombre de demandes de concours de la force publique	374	395	360
Nombre d'octrois de concours de la force publique	268	236	256
Nombre d'expulsions réalisées avec le concours de la force publique	147	158	151

Source : Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS)

Alors que le nombre d'assignations se stabilise entre 2007 et 2008, il enregistre une très forte augmentation en 2009. Le contexte économique conjugué à la hausse du chômage semble avoir fragilisé les ménages, davantage confrontés à des difficultés de paiement. Malgré cette augmentation du nombre d'assignations, le nombre d'expulsions reste stable (environ 150 par an). Cela atteste de l'efficacité des dispositifs ou actions préventives mis en œuvre tant par les collectivités, les propriétaires, les travailleurs sociaux, les associations...

• La CCAPEX (Commission de coordination des actions de prévention)

Cette commission instaurée par la loi ENL (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006 a vocation à émettre **un avis non-conforme sur les cas les plus complexes** en matière d'expulsion locative tant pour les impayés que pour les troubles de voisinage ou la reprise du logement par le bailleur en fin de bail. Elle peut également **émettre des recommandations** auprès des partenaires tels que les bailleurs sociaux ou privés, la banque de France et les services Préfectoraux.

Avant toute saisine, chaque partenaire devra s'assurer que tous les dispositifs existants ont bien été mis en œuvre ou, le cas échéant, justifier que le ménage n'est pas éligible à ces dispositifs. Dans le Loiret, **la mise en œuvre de la CCAPEX est prévue au 1^{er} janvier 2011**. Coprésidée par l'État et le Conseil général, la CCAPEX se réunira dans les locaux de la Direction Départementale de la cohésion sociale (Cité administrative Coligny • 131 rue du faubourg Banner • 45000 Orléans).

• La commission DALO et les expulsions locatives

Parmi les personnes susceptibles de saisir la commission de médiation (DDCS • 131 faubourg Banner • Orléans • 02 38 42 42 58), la loi prévoit celles dont le bail a été résilié par décision de justice.

La commission constitue un ultime recours pour les ménages. La commission est souveraine pour reconnaître prioritaire une

situation et urgent le relogement ou l'hébergement. La commission analyse chaque situation au vu de critères objectifs, notamment la bonne foi du requérant.

Attention, si une proposition de logement ou d'hébergement est faite, il est dans l'intérêt des personnes de répondre favorablement à cette offre qui vise à les sortir d'une situation précaire.

À savoir

Une harmonisation au sein des services du Conseil général

Afin d'améliorer la qualité de service apporté par les travailleurs sociaux dans le cadre de la procédure d'expulsion et ainsi contribuer plus efficacement au dispositif de prévention, la direction de l'insertion du Conseil général du Loiret a réalisé, en partenariat avec des représentants des Unités territoriales de la Solidarité (UTS) et de l'État, un guide qui décline la procédure et permet aux personnes référentes dans les UTS d'optimiser leur travail d'identification lors de chaque phase de la procédure.

▷ Témoignage d'un travailleur social sur l'évaluation sociale

Les travailleurs sociaux des Unités Territoriales de Solidarité (UTS) disposent de fiches d'enquêtes concernant les expulsions locatives qui leur permettent de :

- prendre contact avec les familles connues ou non du service,
- d'identifier les éléments de leur parcours locatif,
- de les informer des différents dispositifs,
- de proposer une aide adaptée et un accompagnement dans leurs démarches

et de suivre leur situation à chaque phase de la procédure.

L'accompagnement réalisé par les travailleurs sociaux représente un véritable travail de fond qui peut être difficile et long pour certaines familles qui se voient modifier leurs habitudes de gestion.

Il s'agit de mettre en œuvre les dispositifs existants afin d'obtenir des suspensions ou des délais, et ainsi trouver une alternative à l'expulsion quand cela est possible. Cela consiste aussi en un travail de prévention afin d'éviter que la situation ne se reproduise.

L'accompagnement peut passer également par le fait de lutter contre certaines idées erronées comme, par exemple, le fait que la présence d'enfants au foyer puisse éviter l'expulsion, etc.

Les difficultés à résoudre sont parfois d'autant plus importantes que les personnes ont tardé à solliciter un accompagnement pour faire face à leurs difficultés liées au logement et sont parfois démobilisées.

Il est donc essentiel que les travailleurs sociaux soient informés le plus en amont possible des impayés ou des comportements inadaptés afin d'identifier les problématiques pour une meilleure prise en compte des difficultés des familles et prévenir la dégradation de leur situation. Au cours des différentes phases de l'expulsion, le Préfet tient compte des évaluations et avis des travailleurs sociaux pour prendre une décision. De leur côté, les travailleurs sociaux sont très attentifs aux décisions des juges lors des audiences dans le cadre de l'accompagnement lié au logement réalisé avec les familles.

Enfin, il convient de retenir que l'accompagnement social est réalisé en partenariat avec les conseillères sociales, les agents de contentieux des bailleurs, ainsi qu'avec les travailleurs sociaux de la plateforme « Espace Ressource Logement » notamment.

Le travail en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés, est, en effet, une des clés pour rechercher des solutions adaptées aux situations rencontrées.

• Un numéro vert SOS Loyers impayés : 0805 160 075

Benoist APPARU, secrétaire d'État chargé du Logement et de l'Urbanisme, a décidé de mettre en place un numéro unique gratuit à destination des propriétaires et des locataires afin de mieux prévenir les expulsions liées aux situations d'impayés. Ce sont les juristes des ADIL qui sont missionnés pour expliquer en amont la procédure aux propriétaires ou aux locataires et éviter ainsi les contentieux.

Votre ADIL du Loiret est partenaire du dispositif.



▷ Du nouveau en 2010 : articulation des procédures d'expulsion et de surendettement

La loi relative au crédit à la consommation du 10.7.10 (art.40) a prévu une disposition particulière sur l'articulation de la procédure de surendettement avec la procédure d'expulsion. **La suspension des mesures d'expulsion du logement sera désormais possible sous certaines conditions en cas de dépôt de dossier de surendettement devant la commission de surendettement.** L'entrée en vigueur de cette disposition est fixée au 1^{er} novembre 2010 et concerne les procédures de traitement des situations de surendettement en cours.

La commission de surendettement peut saisir le juge de l'exécution aux fins de suspension des mesures d'expulsion du logement du débiteur, à compter de la décision de recevabilité du dossier. En cas d'urgence, la saisine du juge peut également intervenir à l'initiative du président de la commission, du délégué de ce dernier, du représentant local de la banque de France ou du débiteur et ce même avant que la commission de surendettement ait déclaré recevable le dossier.

Cette mesure ne sera accordée par le juge que si la situation du débiteur l'exige. Cette suspension est acquise pour une période maximale d'un an. Cependant, dans certaines hypothèses, la procédure d'expulsion ne pourra pas être remise en cause : lorsqu'un jugement d'adjudication est rendu ou lorsque les circonstances justifient l'expulsion du débiteur pour faute grave.

PROPOSITION DE STAGE

Si vous souhaitez réaliser une session d'information sur la prévention des expulsions locatives, n'hésitez pas à nous contacter au : **02 38 62 47 07**



LE BON PLAN
Logement

Journal des partenaires du PDALPD du Loiret • Numéro 5 - août 2010

Directeur de rédaction : Magali Bertrand
Directeur de publication : Magali Bertrand
Comité de relecture : les co-pilotes du Plan, Virginie Chaumereuil.
Illustrations : Christian Hirlay
Conception et réalisation graphique : Nicolas Gaultier
Impression : Prévost Offset



Papier recyclé et imprimé chez un imprimeur au label Imprim'vert

Avec le soutien de l'ANIL



AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU LOIRET

ADIL du Loiret :
Tél. : 02 38 62 47 07 • adil45@wanadoo.fr
1 rue de l'université - 45000 Orléans