

CHARTRE de prévention et de traitement des expulsions locatives dans la Drôme - Renouvellement

Entre d'une part,

Monsieur le Préfet de la Drôme,

Monsieur le Président du Conseil général de la Drôme

et d'autre part,

l'ensemble des signataires adhérents à la présente charte,

Il est convenu et arrêté ce qui suit

PREAMBULE

La prévention des expulsions constitue une priorité de l'État, du Département et des partenaires locaux dans le domaine de la lutte contre les exclusions. Elle est identifiée comme un axe fort du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées de la Drôme.

L'article 121 de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 a prévu une charte départementale pour la prévention des expulsions, élaborée avec l'ensemble des partenaires concernés. Celle-ci a été signée dans la Drôme le 18 octobre 1999.

Il a été proposé de la renouveler à partir des bilans et réflexions engagés dans les différentes CLH notamment, avec les administrations, les juges de tribunaux d'instance, les services de l'État, les services sociaux du Département, les professionnels juridiques (huissiers de justice...), les professionnels de l'immobilier, des collectivités territoriales, la CAF et la MSA, les organismes d'HLM... et avec le concours de l'ADIL de la Drôme.

Chapitre I

OBJECTIFS, PRINCIPES ET CHAMPS D'APPLICATION DE LA CHARTE

Article I/1 – OBJECTIFS GENERAUX DE LA CHARTE

La présente charte a pour objet de prévenir, d'anticiper et d'éviter les expulsions locatives.

Elle implique de la part des signataires et partenaires concernés :

- **pour prévenir les impayés**, d'activer dès l'entrée dans le logement et tout au long du bail, toutes les mesures nécessaires, le FULH en particulier, dans le cadre des CLH ;
- **pour prévenir les procédures contentieuses**, de renforcer les actions amiables par tous les acteurs concernés, bailleurs, services sociaux, conciliateurs, ADIL ;
- **pour traiter les situations d'impayés**, de mettre en œuvre tous les dispositifs pour le maintien dans les lieux (FULH, CCAPEX, CAF-MSA, commission de surendettement, ...)
- **pour le relogement**, de faciliter la recherche de solutions pour les ménages qui ne peuvent être maintenus dans les lieux en lien avec les différents dispositifs (CCAPEX, DALO, contingent préfectoral, ...).

L'annexe technique à la présente charte définit la méthode, les documents à mettre en œuvre et les sigles utilisés.

Article I/2 – PRINCIPES GENERAUX

Les mesures prévues par la présente charte visent à utiliser au mieux toutes les dispositions ainsi que les délais prévus par la réglementation (notamment la loi du 29/07/1998) pour rechercher toute solution satisfaisante, dans le souci du respect du droit fondamental au logement, du droit à la propriété et du droit des locataires.

Les mesures concrètes prévues dans la présente charte n'ont pas pour objet :

- de porter atteinte à la liberté d'initiative des bailleurs ou de leurs mandataires, pour engager une action contentieuse,
- et d'allonger la durée des procédures.

La présente charte constitue un engagement moral pour la mise en œuvre de moyens par les différents partenaires et non une obligation de résultat.

Article I/3 – CHAMPS D'APPLICATION

La charte s'applique aux « personnes physiques » locataires d'une résidence principale sur le territoire de la Drôme, dans le parc privé comme public.

Cette charte concerne :

- les contentieux locatifs ayant pour origine un impayé de loyer et/ou de charges locatives.

Cette charte ne concerne pas :

- les contentieux liés aux troubles de voisinage, ni pour le parc HLM pour lequel la loi du 29 juillet 1998 a prévu une procédure ad hoc, ni pour le parc privé.

Toutefois, pour les contentieux ayant d'autres origines (non présentation de l'attestation d'assurance locative, refus du locataire de quitter le logement en fin de bail, etc.), ou pour les contentieux concernant les logements meublés, le principe général d'échanges d'informations de la présente charte pourra être utilisé.

Chapitre II

MOYENS ET ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Article II/1 – ENGAGEMENTS ET MOYENS MIS EN ŒUVRE PAR LES BAILLEURS PRIVÉS OU LEURS MANDATAIRES

Les bailleurs privés ou leurs mandataires s'engagent à prendre les dispositions suivantes :

- **pour prévenir les impayés**
 - en informant les locataires de leurs droits et de leurs devoirs, dès les premiers contacts,
 - en étant vigilant dès l'attribution du logement, à l'adéquation du budget du ménage avec la charge engendrée par le logement,
 - en informant les locataires sur les charges locatives et les aides à l'accès au logement, les aides à la personne (AL et APL) et les interventions du FULH,
 - en favorisant la mise en œuvre du tiers-payant pour les aides à la personne,
 - en mettant en œuvre les garanties des loyers ;
- **pour prévenir les procédures contentieuses**
 - en se mobilisant dès les premiers incidents de paiement par des relances et un suivi personnalisé des locataires,
 - en incitant les locataires à prendre contact avec un travailleur social et les dispositifs d'aides du FULH et de la commission de surendettement,
 - en favorisant les mutations en cas de logement inadapté,
 - en mettant en place des plans d'apurement compatibles avec les capacités financières des débiteurs ;
- **pour traiter les situations d'impayés de loyer**
 - en saisissant la CAF et la MSA, selon la procédure prévue,
 - en mobilisant la CLH,
 - en incitant les locataires à saisir le FULH et la commission de surendettement,
 - en sollicitant systématiquement le locataire pour la mise en place d'un règlement amiable,
 - en restant à la disposition du locataire ;
- **pour le relogement**
 - en systématisant en fin de procédure une rencontre avec la Préfecture ou les sous-préfectures.

En outre, ils s'engagent à fournir au préfet et au juge des tribunaux d'instance, via les huissiers et les organismes d'enquête, une information synthétique sur le déroulement du contentieux depuis ses origines telle que prévu en annexe.

II/2 – ENGAGEMENT ET MOYENS MIS EN ŒUVRE PAR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux s'engagent dans le cadre de la coordination assurée par l'association ABS 26/07 à prendre les dispositions prévues à l'article II 1. Ils s'engagent en outre à prendre les dispositions suivantes :

- **pour prévenir la procédure contentieuse**
 - en favorisant les mutations dans le parc HLM, le cas échéant en inter-organisme,
 - en systématisant le partenariat avec les CLH ;
- **pour traiter les situations d'impayés**
 - en mobilisant systématiquement la commission de coordination de maintien de la CLH,
 - en concluant si c'est possible, des « protocoles Borloo » de maintien dans les lieux,
 - en restant à la disposition des locataires, en identifiant un agent relais au sein de leur organisme ;
- **pour le relogement**
 - en favorisant les mutations lorsque le logement est inadapté à la situation financière notamment de logement et ceci indépendamment de la résorption complète de l'impayé (un plan d'apurement de la dette pourra toutefois être exigé).

II/3 - ENGAGEMENTS ET MOYENS MISE EN ŒUVRE PAR LES HUISSIERS DE JUSTICE

Conformément à la charte nationale pour l'amélioration de la prévention des expulsions signée le 13 mars 1997 par le ministre délégué au Logement et le président de la Chambre nationale des huissiers de justice, les huissiers de justice du département de la Drôme s'engagent :

- à informer les locataires et les propriétaires, dès le commandement de payer, de l'existence des dispositifs d'aide financière (FULH, commission de surendettement, ...) et d'accompagnement, ainsi qu'à donner tous les renseignements utiles sur les coordonnées des organismes et services pouvant les renseigner, à les aider dans leurs démarches, à leur remettre une brochure d'information éditée par les cosignataires de la charte et à donner, si possible, une explication verbale aux locataires ou les orienter vers l'ADIL de la Drôme :
- à transmettre à Monsieur le Préfet, au stade de l'assignation et du commandement de quitter les lieux, une information synthétique à l'aide de la fiche de liaison établie par le propriétaire ou son mandataire (cf. annexes).

II/4 - ENGAGEMENT ET MOYENS MIS EN ŒUVRE PAR LES COMMUNES ET STRUCTURES INTERCOMMUNALES

Les communes et structures intercommunales de la Drôme représentée par l'association des Maires et Présidents de Communautés de communes de la Drôme s'engagent :

- **pour prévenir les impayés, les procédures contentieuses et traiter les situations d'impayés**
 - en faisant connaître aux services sociaux toutes les situations d'impayés et de contentieux
 - en faisant connaître aux ménages les dispositifs d'aides en particulier du FULH
- **pour le relogement**
 - en contribuant à tout mettre en œuvre pour apporter des solutions de relogement des ménages concernés.

II/5 - ENGAGEMENTS ET MOYENS MIS EN ŒUVRE PAR LE DEPARTEMENT DE LA DROME

Le Département de la Drôme s'engage :

- **pour prévenir les impayés et les procédures contentieuses**
 - en facilitant l'accès au logement et le maintien des ménages dans un habitat adapté à leurs moyens par les aides financières du FULH et d'éventuelles mesures d'accompagnement (ASLL, MASP...) ;
- **pour traiter les situations d'impayés**
 - en mobilisant les aides du FULH,
 - en fournissant dans le cadre de l'enquête financière et sociale les informations pour tous les ménages déjà connus des services sociaux, les informations concernant les autres étant recueillies par l'ADIL 26,
 - en prenant en compte les ménages en situation de difficultés sociales que la procédure d'expulsion révèle ;
- **pour le relogement ou le maintien dans les lieux**
 - en contribuant à la recherche de solutions de relogement,
 - en fournissant à la préfecture les informations relatives aux ménages concernés par les demandes de concours de la force publique ;
- **et à tous les stades** pour assurer des échanges d'informations sur la situation des ménages, en particulier avec les organismes d'HLM dans le cadre entre autres, des commissions de coordination de maintien des CLH.

II/6 - ENGAGEMENTS ET MOYENS MIS EN ŒUVRE PAR L'ETAT

Les services de l'État s'engagent :

- **pour prévenir les impayés et les procédures contentieuses**
 - en veillant à ce que les dispositifs existants d'information et d'aides financières soient mobilisés en coopération avec les CLH dans le cadre du PDALPD ;
- **pour traiter les situations d'impayés**
 - en organisant la fourniture d'informations aux juges des tribunaux d'instance après assignation des locataires, par l'enquête sociale et financière réalisée par les services sociaux du département et par l'ADIL 26,
- **pour le relogement ou le maintien dans les lieux**
 - en contribuant à la recherche de toutes solutions de relogement des ménages expulsés dès que possible notamment par le biais du contingent préfectoral, des accords collectifs en coordination avec les CLH et les maires concernés,
 - en contribuant au maintien dans les lieux après jugement dans le cadre du « protocole Borloo »,

Les services de l'Etat s'engagent à faire fonctionner la CCAPEX, nouvel outil de l'Etat pour la coordination des partenaires concernés dont la création a été rendue obligatoire.

II/7 - ENGAGEMENTS ET MOYENS MIS EN ŒUVRE PAR L'ENSEMBLE DES SIGNATAIRES

Afin d'assurer une meilleure communication entre l'ensemble des intervenants, tous les signataires de la présente charte utiliseront les imprimés de liaison et pourront utiliser les documents d'information établis joints en annexe.

Chapitre III

DUREE ET SUIVI DE L'APPLICATION DE LA CHARTE

Article III/1 - DUREE ET REVISION DE LA CHARTE

La présente charte renouvelée entre en vigueur dès sa signature et pour une durée fixée à trois ans. Elle sera reconduite par tacite reconduction, sauf dénonciation adressée à Monsieur le Préfet de la Drôme et Monsieur le Président du Conseil Général de la Drôme, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois avant l'échéance, le retrait de l'un des signataires n'entraînant pas, de facto, l'annulation de la charte pour les autres.

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

Article III/2 - SUIVI DE L'APPLICATION ET EVALUATION DE LA CHARTE

Les partenaires signataires de la charte s'engagent à travailler en partenariat à sa mise en œuvre au sein d'un comité de pilotage composé d'un représentant de chacun des signataires et des partenaires associés. Ce comité est animé par l'ADIL de la Drôme.

Le comité de pilotage se réunit au moins une fois par an, à l'initiative des services de l'État et du Département de la Drôme, pour examiner les conditions d'application de la présente charte ou en cas de besoin, sur demande de l'un des partenaires.

L'ADIL de la Drôme est chargée pour le compte des différents signataires d'assurer la tenue d'un tableau de bord statistique annuel et une évaluation globale de l'application de la présente charte présentés au comité de pilotage et au comité responsable du PDALPD.

Article III/3 - SIGNATAIRES ET DESTINATAIRES DE LA CHARTE

Sont signataires de la présente charte :

- Monsieur le Préfet de la Drôme,
- Monsieur le Président du Conseil Général de la Drôme,
- l'ensemble des institutions et organismes représentatifs adhérents à la présente charte,

- Pour les propriétaires bailleurs privés
 - Monsieur le Président de l'UNPI (Union Nationale de la Propriété Immobilière)
 - Monsieur le Président de UNIS (Union des Syndicats de l'immobilier)
 - Monsieur le Président de la CNAB (Confédération Nationale des Administrateurs de Biens et Syndics de Copropriété)

- Pour les propriétaires bailleurs publics
 - Monsieur le Président OPH Valence
 - Monsieur le Président HABITAT PAYS DE ROMANS
 - Monsieur le Président MONTELMAR HABITAT
 - Monsieur le DROME AMENAGEMENT HABITAT
 - Monsieur le Président HABITAT DAUPHINOIS
 - Monsieur le Président SDH CONSTRUCTEUR
 - Monsieur le Président ADIS SA HLM

- Pour les huissiers de la Drôme
 - Monsieur le Président de la Chambre départementale des Huissiers de la Drôme

- Pour les communes et structures intercommunales
 - Monsieur le Président de l'Association des Maires et des Présidents des structures intercommunales de la Drôme

Sur demande, tout organisme peut y adhérer, après avis de Monsieur le Préfet de la Drôme et de Monsieur le Président du Conseil Général de la Drôme.

Outre les signataires, sont destinataires de la présente charte, pour information, les partenaires dont la liste figure en annexe.

Fait à Valence, le *18 janvier*.....201*2*

Monsieur Pierre-André DURAND
Préfet de la Drôme

Monsieur Didier GUILLAUME
Président du Conseil Général de la Drôme

Monsieur le Préfet, Monsieur le Président,
La Secrétaire Générale
[Signature]
Charlotte LECA

Par délégation du Président
Le Directeur Général
des Services Départementaux
[Signature]
Joël CREMILLIEUX