



**PRÉFET  
DES HAUTES-  
ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Le maire et la prévention des expulsions locatives

## Les essentiels de la “PEX”



**Édition 2025**



# Sommaire “Les essentiels”

## Dans la gestion des logements communaux

- Distinction logement du domaine public et logement du domaine privé de la commune
- Compétence pour gérer les logements communaux, pour agir en justice (article L2122-22 du CGCT)

## Au moment de la mise en location du logement

- Le logement doit être décent
- Le logement doit être adapté au ménage
- Le coût du logement doit être adapté aux ressources des locataires
- La commune peut prendre des garanties pour le paiement du loyer
- La commune peut donner mandat à un professionnel de gérer le logement
- Le locataire peut avoir droit à une aide personnelle au logement
- La commune et le comptable public doivent se coordonner

## Au moment de l'impayé

- Les actions coordonnées du maire et du comptable public
- Phase amiable A FAIRE
- La déclaration de l'impayé à la CAF ou à la MSA
- La déclaration de l'impayé au garant, à l'assurance loyers impayés
- Saisine de la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de prévention des EXPulsions locatives)

## De la phase judiciaire

- Qui engage la procédure ?
- Quand engager la procédure ?
- Comment se déroule la procédure d'expulsion ?

# “Les essentiels” dans la gestion des logements communaux



Distinction logement du domaine public et logement du domaine privé de la commune.

Le logement appartient au **domaine public de la commune** dès lors qu'il remplit les conditions cumulatives suivantes :

- Le logement appartient entièrement à la commune (exclusion d'un logement situé dans une copropriété ou dont la propriété est démembrée usufruit/nue-propriété);
- Le logement est affecté :
  - Soit à l'usage direct du public ;
  - Soit à un service public sous réserve d'avoir fait l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service.
- Ou le logement constitue l'accessoire d'un bien appartenant au domaine public, indispensable à l'utilisation du bien principal et indissociable physiquement du bien principal.

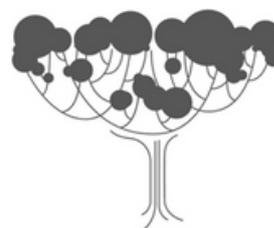
**Attention** ce dernier principe peut être remis en cause par une procédure de déclassement faisant passer un logement du domaine public dans le domaine privé.

**Le logement appartient au domaine privé quand il n'appartient pas au domaine public.**

Attention, lorsque le maire n'a pas les délégations, la délibération autorisant le maire à signer ou à ester en justice doit être précise et circonstanciée.

Compétence pour gérer les logements communaux, pour agir en justice (article L 2122-22 du CGCT) :

- Le conseil municipal doit décider la mise en location et voter le cahier des charges fixant, l'objet du bail et les conditions de location (durée, loyer, charges ...);
- Le conseil municipal est compétent pour gérer le bien mais il peut déléguer la conclusion du bail, la gestion de la location conformément au cahier des charges, au maire (le bail ne peut excéder 12 ans);
- Le conseil municipal est compétent pour décider **la prise d'une assurance loyer impayé ou de la garantie Visale** mais il peut déléguer cette compétence au maire;
- Le conseil municipal est également compétent pour décider **d'introduire une procédure d'expulsion** pour impayé de loyer mais il peut, là-aussi déléguer cette compétence au maire.



# “Les essentiels” dans la gestion des logements communaux

**Le logement doit être décent et en bon état d'usage et de réparation.**

Il doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, il doit être décent et donc respecter les critères du décret décence du 30 janvier 2002 (article 6 loi du 6 juillet 1989).

**Le logement doit être adapté au ménage** quant à sa composition, au nombre de pièces, à sa superficie, à sa localisation, à sa configuration...

**Le coût du logement doit être adapté aux ressources des locataires**

Les ressources doivent permettre de régler le loyer et les charges locatives ainsi que toutes les dépenses d'énergie nécessaires au fonctionnement des équipements du logement (ex : factures de gaz pour le chauffage, d'électricité...). NB : obligation d'indiquer dans le bail une estimation annuelle de ces dépenses (article 3, 10° de la loi du 6 juillet 1989).

**La commune peut prendre des garanties pour le paiement du loyer**

telles qu'un cautionnement ou qu'une assurance loyer impayé. Sauf en cas de logement loué à un étudiant ou à un apprenti, ces deux types de garanties ne sont pas cumulables. Et sauf lorsque le locataire est un étudiant non boursier, la commune en tant que personne morale ne peut prendre que deux types de cautionnement : celui du FSL ou la garantie VISALE d'Action Logement.

La commune peut donner mandat à un professionnel (agence immobilière ou notaire ou commissaire de justice) de gérer le logement

Dans ce cas, deux mandats devront être signés : un mandat de gestion et une convention de mandat financier avec avis conforme du comptable public pour l'encaissement des loyers et des charges. Les dépenses continuent d'être gérées en binôme par le maire et le comptable public. Il y a possibilité de déléguer l'entière gestion (encaissement et dépenses) à un organisme HLM. Dans ce cas, en plus de la convention de mandat financier sur les encaissements et les dépenses, l'autorisation du préfet est requise.

**Le locataire peut avoir droit à une aide personnelle au logement.**

Les APL, ALF ou ALS sont attribuées en fonction des ressources, de la composition de la famille et du montant du loyer. Pour faire une simulation ou pour faire une demande : CAF ou MSA pour les assurés agricoles. L'APL peut être versée directement au locataire ou en tiers payant au bailleur.

**La commune et le comptable public doivent se coordonner**

Dans la mesure où c'est le comptable public qui encaisse les loyers (sauf en cas gestion par un professionnel avec convention de mandat financier sur les encaissements), il est nécessaire que le maire informe celui-ci de l'existence d'une garantie de paiement (ex : VISALE) et des obligations qui en découlent notamment à l'occasion de l'impayé (impayé à déclarer dans un délai imparti). Dans tous les cas, le maire et le comptable doivent se mettre d'accord sur le moment où le maire est informé de l'impayé et sur une politique commune de recouvrement de la dette (qui fait quoi ? Quand ?).

# FOCUS : LES GARANTIES

## La garantie VISALE d'Action Logement

Elle peut être donnée :

- dans le parc privé : aux jeunes de 18 à 30 ans, aux salariés du secteur privé de 31 ans et plus quand leur revenu est inférieur ou égal à 1500 € nets/mois ou en mutation professionnelle (CDI en période d'essai ou CDD depuis moins de 6 mois, en promesse d'embauche ou en mutation, ...) et quel que soit l'âge, aux locataires signant un bail mobilité.
- dans le parc social : aux étudiants et aux jeunes de 18 à 30 pour la location d'un logement exclusivement en structure collective, aux alternants sur l'ensemble du parc.

La garantie VISALE couvre :

- Jusqu'à 36 échéances de loyers et charges impayés dans le parc privé et jusqu'à 9 échéances dans le parc social ;
- Les éventuelles dégradations locatives dans le parc privé pour un montant maximum de deux mois de loyer et de charges ;
- Les éventuels frais liés à des procédures judiciaires. Action Logement prend en charge la procédure d'expulsion.

•

Test d'éligibilité et demande [www.visale.fr](http://www.visale.fr)

**Action Logement propose aussi d'autres aides** telles le LOCA PASS (avance pour régler le dépôt de garantie).

Toutes les aides et tests d'éligibilité : [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)

## Le cautionnement du Fonds Solidarité Logement du Département

Il peut être donné pour soutenir un futur locataire. Ce dernier ne doit pas pouvoir bénéficier de la garantie VISALE et ne pas avoir de garant personne physique. Comme toute aide FSL, le cautionnement est soumis à des critères d'éligibilité tels que Quotient Familial, Reste Pour Vivre, Taux d'Effort Loyer.

La prise en charge s'élève maximum à 4 mois de loyer résiduel et de charges locatives sur une durée de 36 mois. Elle peut s'élever à 8 mois sur demande de la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives), de la COMED (Commission de MEDIation), du SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation).

Le FSL peut aussi octroyer d'autres aides à l'accès au logement : dépôt de garantie, premier loyer, assurance logement, ...

Règlement intérieur du FSL : <https://www.hautes-alpes.fr/guide-des-aides/fonds-de-solidarite-pour-le-logement-fsl/>

# “Les essentiels” au moment de l’impayé

## Les actions coordonnées du maire et du comptable public

Il s’agit de mettre en œuvre les actions définies au moment de la mise en location pour se coordonner. Par exemple, le comptable public informe le maire dès l’apparition de l’impayé, envoie une lettre de relance, octroie un plan d’apurement au locataire. Le maire déclare l’impayé au garant (ex : VISALE), prend contact avec la famille pour l’informer sur les différentes aides possibles (ex : CCAS, FSL, ...), saisit la CCAPEX.

Si la phase amiable échoue, le comptable initie la mise en recouvrement contentieuse (mise en demeure, saisie à tiers détenteur, ...). Les actions du comptable public visent uniquement le recouvrement de la dette à l’exclusion de la résiliation du bail et de l’expulsion. Si une garantie a été prise, le maire devra informer le comptable public de la déclaration du sinistre au garant pour une coordination des actions de recouvrement (ex : arrêt des actions du comptable si le sinistre est pris en charge par le garant).

## La déclaration de l’impayé à la CAF ou à la MSA

En cas d’impayé le bailleur a l’obligation de signaler l’impayé à la CAF ou à la MSA.

Au sens de la réglementation, l’impayé est constitué lorsqu’il est égal à 2 fois le montant du loyer ou à 2 fois le loyer moins l’aide personnelle au logement (ALF, ALS, APL) quand elle est versée directement au bailleur. La CAF ou la MSA demande alors au bailleur et au locataire d’établir un plan d’apurement. Le paiement sera suspendu si aucun plan d’apurement n’est signé.

A savoir qu’il y a de nombreuses dérogations à cette règle de suspension. Par exemple, la saisine du FSL permet de maintenir le paiement de l’aide personnelle au logement (ALF, ALS, APL) 3 mois de plus. Concernant le locataire de bonne foi dans une situation sociale difficile (séparation, minima sociaux, surendettement, perte d’emploi, ...) à condition qu’il paye son loyer courant ou  $\frac{1}{2}$  de son loyer courant, le paiement de l’aide au logement peut être maintenu par la CAF ou la MSA sur AVIS de la CCAPEX.

A noter que pour les allocataires de la CAF, le signalement de l’impayé déclenche une action de prévention par la mise à disposition d’un travailleur social en charge d’accompagner le locataire dans la mise en place du plan d’apurement (action inscrite dans la charte de PEX).

### La déclaration de l'impayé au garant, à l'assurance loyers impayés

Le maire, comme tout bailleur, doit informer le garant par exemple, le FSL), l'assureur. Attention pour la prise en charge de l'impayé, des règles de déclaration sont à respecter impérativement, elles sont précisées dans le document contractuel.

Par exemple pour la garantie VISALE : quand le montant de l'impayé est supérieur à un mois de loyer et de charges, un courrier de relance doit être adressé au locataire.

Lorsque l'impayé est

« constitué », c'est-à-dire le lendemain du jour où le montant de l'impayé est supérieur à plus d'un mois de loyer et de charges, un courrier recommandé demandant le paiement sous huit jours doit être adressé dans les 15 jours au locataire et la déclaration doit être faite à VISALE dans les 30 jours. A la déclaration de l'impayé, VISALE indemnise le bailleur et prend contact avec le locataire pour établir un plan d'apurement de la dette (action inscrite dans la charte de PEX).

### Saisine de la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de prévention des EXpulsions locatives)

**Dès l'impayé et à tous les stades de la procédure d'expulsion**, le maire comme tout autre bailleur ou tout autre personne y ayant intérêt peut saisir la CCAPEX territoriale compétente.

La CCAPEX, étudie la situation et prend des RECOMMANDATIONS pour mobiliser le locataire, les outils de PEX et coordonner les partenaires.

Composition de la CCAPEX :

Co-présidents : Etat et Département

Membres : représentants CAF, MSA, EPCI, bailleurs sociaux, bailleurs privés, associations de locataires, associations d'insertion, Action Logement, commission de surendettement, commissaire de justice, CCAS, UDAF et maires recensés comme souhaitant participer aux CCAPEX pour leur administrés.

En tant que membre de la CCAPEX, le maire lors de la CCAPEX apporte toutes informations utiles sur le locataire. Le Maire peut être destinataire de RECOMMANDATION de la CCAPEX pour rencontrer le locataire ou lui demander de réaliser une action spécifique. Au stade de la réquisition de la force publique, le maire est informé et interrogé pour apport d'éléments nouveaux. Il est informé de l'octroi du concours et peut être convié à une réunion préparatoire à l'expulsion avec d'autres partenaires.

# “Les essentiels” de la charte de prévention des expulsions locatives

## Une charte de PEX

Etablie par la loi d'orientation n°98-57 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, la charte de prévention des expulsions locatives constitue un élément clé du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) des Hautes-Alpes.

L'engagement des acteurs locaux pour cette cause a conduit à la signature de la première charte de prévention des expulsions en 2006. Depuis l'adoption de la loi n°2004-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, visant à faciliter l'accès au logement et à rénover l'urbanisme, l'élaboration de ce document est devenue une obligation légale.

Ainsi, la prévention des expulsions a été continuellement renforcée dans le département des Hautes-alpes, en particulier lors du renouvellement de la CCAPEX en 2022, avec la mise en place de commissions techniques chargées d'examiner les cas complexes à toutes les étapes du processus, y compris ceux en procédure de Concours de la Force Publiques (CFP).

La charte vise à préciser les actions et les engagements de tous les partenaires afin d'instaurer une prévention primaire des expulsions, dans le but de protéger les locataires et les bailleurs contre la précarité.

## Les objectifs de la charte

L'objectif général est de réduire le nombre de procédures d'expulsion notamment en impliquant et coordonnant les partenaires, en informant les ménages, les bailleurs, en développant des actions de PEX.

## Contenu de la charte

- Cadre légale
- Définition
- Objectifs
- État des lieux de l'activité liée aux procédures
- Engagements des partenaires
- Faire vivre la charte

## Les engagements des partenaires

Les maires dans le cadre de leurs missions, s'engagent à accueillir les ménages en difficulté en première intention avant de les orienter vers le partenaire dédié.



# “Les essentiels” de la phase judiciaire

## Qui engage la procédure ?

Le maire mandaté par le conseil municipal ou le maire directement, s'il a une délégation ou le garant ou l'assureur quand le contrat prévoit la subrogation dans les droits du bailleur. C'est notamment le cas pour la garantie VISALE.

## Quand engager la procédure ?

Il n'existe pas de montant de dette minimum pour engager la procédure, dès qu'il y a un impayé, la procédure peut être engagée. Il est conseillé de prendre rapidement contact avec un commissaire de justice (nouveau nom pour huissier) si les démarches amiables échouent. Le maire doit tenir le comptable public informé de l'engagement de la procédure.

## Comment se déroule la procédure d'expulsion ?

Ci-après le schéma de la procédure pour impayé de loyer pour le cas le plus courant d'un bail contenant une clause résolutoire pour impayé de loyer :

« A défaut de paiement au terme convenu, de tout ou partie du loyer ou des charges, ou à défaut du versement du dépôt de garantie, le présent bail sera résilié de plein droit, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux ».



## Constitution de l'impayé

L'impayé de loyer est constitué **dès le premier impayé**.

Si APL : Lorsqu'une aide au logement est versée au locataire, l'impayé de loyer est constitué à partir :

- Du non-paiement de deux mois de loyers en totalité (consécutifs ou non) ;
- Ou son équivalence en montant.

## Mise en demeure

Dès le premier retard, le bailleur adresse une **mise en demeure** à son locataire pour lui demander le loyer dû.

Si le locataire a un garant, alors le bailleur pourra solliciter ce dernier pour le recouvrement de l'impayé.

## Commandement de payer

C'est un **acte officiel** délivré par un commissaire de justice **ordonnant au locataire de payer**.

Le locataire a six semaines (depuis la loi du 27 juillet 2023) pour répondre à ses obligations et/ou mettre en place un plan d'apurement.

Les frais liés à cet acte sont à la charge du locataire qui détient la dette.

## Assignation

C'est un acte officiel délivré par un commissaire de justice, il informe le locataire en situation d'impayé qu'une **procédure** est **engagée** contre lui et l'invite à se présenter au tribunal.

Séance au cours de laquelle le juge prend connaissance de la demande des deux parties. Il est possible d'avoir une aide juridictionnelle.

## Audience

C'est la **décision du juge** :

- Délais de paiement pouvant aller jusqu'à 3 ans, suspension de la clause résolutoire du bail.

Ces délais sont à la demande du locataire, du bailleur ou d'office.

Ces délais sont subordonnés par deux conditions cumulatives (depuis la loi du 27 juillet 2023)

- Le locataire doit être en situation de régler sa dette locative
  - Le locataire doit avoir repris le versement intégral du loyer avant la date de l'audience
- Résiliation du bail avec ou sans délai de paiement et/ou à l'expulsion.

## Signification du jugement

## Commandement de quitter les lieux

C'est un acte commissaire de justice ordonnant aux occupants de **quitter les lieux** dans les deux mois.

Le commissaire de justice doit envoyer ce document au préfet. Le préfet signalera la possibilité de saisir la commission de médiation pour demander un relogement dans le cadre du DALO.

## Tentative d'expulsion par le commissaire de justice

L'occupant accepte de quitter les lieux : Le commissaire de justice dresse un procès-verbal d'expulsion qui doit contenir les informations suivantes : Les opérations réalisées lors de l'expulsion et l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire ainsi que le juge compétent pour contester les opérations d'expulsion.

Refus de quitter les lieux ou absence de l'occupant : Le commissaire de justice ne peut pas entrer dans le logement. Il dresse alors un procès-verbal de tentative d'expulsion.

## Demande de concours de la force publique et expulsion

Lorsque le juge a prononcé l'expulsion, si les occupants refusent de quitter le logement. Le bailleur par l'intermédiaire de l'huissier de justice demande au préfet l'assistance des forces de l'ordre pour libérer les lieux.

Durant la période de la trêve hivernale les expulsions sont interdites (du 1er novembre au 31 mars). Le bénéfice de la trêve hivernale exclus en cas d'une introduction sans droit ni titre (loi du 27 juillet 2023).