

Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Rhône 2012 – 2015

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

Recommandations et avis de l'instance technique CCAPEX : séance du 16 mai 2013

Traitement du surendettement et articulation avec les actions de traitement des impayés locatifs et de prévention des expulsions

1 – Les liens surendettement et aides au logement :

Procédures	Questionnement	Réponses apportées	Recommandations et avis de l'IT CCAPEX
<p>Aides au logement : Modalités d'information de la CAF ou de la MSA sur dossiers déclarés recevables par la Banque de France</p>	<p>▪ <i>Est-ce que les acteurs constatent des difficultés dans les échanges d'informations ?</i></p>	<p>La Caisse d'Allocations Familiales du Rhône a établi une note sur le traitement des impayés de loyer dans le cadre d'un surendettement (voir Compte-rendu).</p> <p>Pas de difficultés rapportées par les acteurs.</p>	<p>L'instance technique de la CCAPEX recommande l'application des dispositions indiquées dans la note de la CAF sur le traitement des impayés de loyer dans le cadre d'un surendettement.</p>
<p>Rétablissement des aides au logement</p>	<p>▪ <i>Y auraient-ils des droits AL/APL perdus ?</i></p>	<p>Le versement du rappel d'une aide au logement suspendue pour impayés n'est réalisé que si un plan conventionnel de traitement du surendettement est mis en place.</p> <p>En cas de PRP ou de moratoire, le versement de l'aide est repris à la date du jugement car le locataire doit verser le différentiel mais le rappel n'est pas versé.</p> <p>Les organismes payeurs de l'aide au logement maintiennent le versement pour autant qu'ils puissent vérifier la situation financière du locataire permettant le calcul du droit et vérifier le paiement du loyer courant.</p>	<p>En cas de suspension du versement d'une aide au logement et pour favoriser la régularisation par le ménage de sa situation, l'instance technique de la CCAPEX recommande aux bailleurs et aux travailleurs sociaux de prendre contact avec les services des organismes payeurs de l'aide au logement.</p>

2 – Etablissement du budget, du reste à vivre et de la capacité de remboursement :

Procédures	Questionnement	Réponses apportées	Recommandations et avis de l'IT CCAPEX
<p>Barème BdF - Règles nationales : Code de la consommation : L.331-2 et R.334-1 - circulaire du 29.8.11 - <u>Reste à vivre</u> au moins égal au RSA socle pour une personne seule (483 € au 1^{er} janvier 2013) + 50% pour une famille (724 €). - <u>Capacité de remboursement</u> : Quotité saisissable du salaire appliquée à l'ensemble des revenus du débiteur (Code du travail : L.3252-2).</p>	<p>▪ Les modalités de calcul du reste à vivre sont-elles imposées à l'ensemble des commissions de surendettement ?</p> <p>▪ Le calcul de la capacité de remboursement CAR est-il connu et partagé par l'ensemble des acteurs sociaux et des bailleurs ?</p>	<p>Pour assurer un traitement équitable des dossiers par l'ensemble des commissions départementales de surendettement, les modalités de calcul ont été définies par la Banque de France à partir du budget type établi par la CNAF. Ces règles sont nationales et connues.</p> <p>Les appréciations laissées au niveau local sont celles liées à la spécificité de la situation individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - état de santé entraînant des frais particuliers dépassant le forfait, - frais de transport pour activité professionnelle... 	<p>L'instance technique de la CCAPEX recommande aux bailleurs d'informer la commission de surendettement de toute évolution de la situation d'un ménage lors de l'orientation vers la Procédure de Rétablissement Personnel (aggravation de l'endettement, perspectives d'emploi...).</p>
<p>Etablissement du budget Règles actuelles Rhône : * Loyer, impôts, pension alimentaire ou compensatoire, frais de garde et de scolarité : Dépenses réelles (sauf inadaptées) * Assurance habitation, eau, électricité hors chauffage, téléphone : Dépenses réelles avec plafond de 100 € par débiteur + 35 € par personne à charge * Chauffage : 60 € par débiteur + 21 € par personne à charge * Forfait pour alimentation, hygiène, habillement, mutuelle santé (sauf situation particulière) : 520 € par débiteur + 184 € par personne à charge Le barème annexé au Règlement prévoit un montant de reste à vivre de 680 € pour une personne seule hors loyer et de 1 400 € pour une famille de 4 personnes.</p>	<p>▪ Quelles marges de manœuvre locales ?</p> <p>▪ Au niveau local, comment mieux comprendre et mesurer les dispositions actuelles ?</p>	<p>L'orientation vers une Procédure de rétablissement personnel est de fait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque la capacité de remboursement est nulle et si, - dans une vision à 2 ans, aucune évolution favorable n'est prévisible. <p>Sont concernés des personnes percevant un minima social, en invalidité ou petite retraite voire même salarié avec contrat stable mais faible rémunération.</p> <p>Lorsqu'une capacité de remboursement est faible mais non nulle (inférieure à 50 euros), il peut arriver qu'une orientation PRP soit proposée si cette capacité de remboursement est dérisoire au regard de l'endettement global et/ou si la personne a par ailleurs des dettes hors procédure (alimentaires, pénales, professionnelles ou qualifiées de frauduleuses envers un organisme de protection sociale) qu'elle va devoir payer et sur lesquelles la Banque de France ne peut rien proposer.</p> <p>les bailleurs ont une capacité de recours pour contester l'orientation vers un effacement de la dette de loyer.</p>	

3 – Les liens surendettement et aides du Fonds de Solidarité pour le Logement volet Maintien :

Procédures	Questionnement	Réponses apportées	Recommandations et avis de l'IT CCAPEX
<p>Fonds de Solidarité pour le Logement</p> <p>Lorsque la dette locative est inscrite dans un dossier de surendettement recevable, il est toutefois possible d'instruire une aide FSL sous réserve que la dette ne soit pas encore effacée par la PRP (le paiement du FSL n'est plus possible lorsque la dette est effacée dans le cadre d'une PRP).</p> <p>Le Département facilite l'octroi d'une aide aux ménages surendettés avec un dossier BdF, dans les cas où l'évaluation sociale de la situation du ménage en démontre la pertinence et dans le respect du Règlement Intérieur du FSL, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir le ménage dans le logement concerné s'il est adapté ou - favoriser un relogement adapté aux besoins et au budget du ménage. 	<p>▪ <i>L'articulation du traitement de la dette locative et de celui de l'endettement est-elle connue et partagée par l'ensemble des acteurs intervenant dans ces deux domaines ?</i></p> <p><i>Notamment lorsqu'il y a un moratoire ou en attente de l'audience et afin de diminuer la dette à effacer :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Dans quelle mesure une aide FSL (secours) peut-elle être opportune ?</i> ▪ <i>Comment organiser la mise en œuvre ?</i> 	<p>Pour les ménages à faibles revenus, le dépôt d'un dossier devant la commission de surendettement apporte une réponse globale à la situation financière.</p> <p>Mais le dépôt n'est pas suspensif des poursuites éventuelles de résiliation du bail. Le ménage doit donc établir son projet soit de maintien dans le logement s'il est adapté à son budget soit de relogement.</p> <p>Rappel : après la recevabilité, le débiteur a l'interdiction de payer <u>lui-même</u> ses arriérés de loyer.</p> <p>Pour autant, des aides peuvent être attribuées aux ménages sous forme de secours sans avoir besoin de l'accord de la BdF.</p> <p>Le ménage peut également à tout moment demander à la BdF l'autorisation de souscrire un prêt social que ce soit de la CAF, d'Action Logement ou un micro crédit par exemple.</p> <p>Les délais d'instruction par la Banque de France sont actuellement en moyenne de 3,5 mois pour traiter un dossier en phase amiable (dont 1 mois pour déclarer recevable et orienter, ce qui protège les débiteurs), et de 2 mois supplémentaires pour la phase des mesures imposées ou recommandées auxquels il faut ajouter le délai d'homologation par le juge.</p>	<p>Dans le cadre d'une dynamique visant au maintien dans le logement ou un relogement adapté, l'instance technique CCAPEX recommande au Département de favoriser pour certaines situations l'instruction par les MDR des aides du FSL volet maintien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - même si le ménage n'a pas encore payé trois mois consécutifs de loyer mais pourra le justifier au moment de la demande de versement, - y compris si un dossier de surendettement est envisagé, déposé voire même recevable ou établi. <p>Il est proposé une expérimentation de traitement accéléré de la demande en articulation avec le traitement du surendettement sur une ou deux MDR sous le pilotage de la DLDU, si la situation le justifie, dans le respect du RI FSL et au regard de l'évaluation sociale.</p> <p>Dans le cadre d'une dynamique visant au maintien dans le logement ou un relogement adapté, la CCAPEX recommande de solliciter tout secours ou prêt social pouvant contribuer à la résorption de la dette locative, y compris en articulation avec le traitement du surendettement.</p>

4 – Les procédures surendettement et expulsion :

Procédures	Questionnement	Réponses apportées	Recommandations et avis de l'IT CCAPEX
<p>BdF et Expulsion Dépôt du dossier BdF : Le ménage est incité à régler les factures courantes et à régler ses dettes tout en n'aggravant pas sa situation financière notamment par de nouveaux prêts ou l'utilisation de cartes de crédit. La commission a trois mois pour déclarer le dossier recevable ou non.</p> <p>Recevabilité du dossier de surendettement : La Banque de France informe le ménage et les créanciers. La recevabilité entraîne l'arrêt de toutes les procédures de saisies en cours (sauf pour pension alimentaire) pour un an. Sauf accord du juge, le ménage ne doit plus rembourser les crédits ou découverts ni régler les dettes antérieures.</p> <p>Le ménage doit donc assurer le paiement de son loyer et des charges locatives courantes mais ne doit plus assurer le paiement des sommes prévues dans un plan d'apurement pour régler une dette locative antérieure, y compris dans le cadre d'un protocole de cohésion sociale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Est-ce que les bailleurs sociaux constatent une reprise de paiement du loyer courant lorsqu'un ménage dépose un dossier de surendettement ?</i> ▪ <i>Comment cela se passe lorsqu'il y a un garant institutionnel (loca-pass), FSL/ACAL, un garant personne physique ?</i> ▪ <i>la Banque de France accepte-t-elle le recours à un prêt social (prêt de la CAF, micro crédit social...) et quel circuit pour obtenir son avis ?</i> 	<p>Les bailleurs sociaux constatent le plus souvent une absence de paiement.</p> <p>L'appel au garant devrait être mobilisé dès l'apparition de l'impayé soit dès 2 à 3 mois impayés donc plutôt en amont de l'engagement du surendettement.</p> <p>A tous les stades de la procédure de surendettement, le ménage peut demander à la BdF l'autorisation de souscrire un prêt social (prêt CAF, loca pass ou autre prêt d'Action Logement, micro crédit social CCAS ou associatif...).</p> <p>La reprise du paiement du loyer courant et les modalités de traitement de la dette prévues par la Banque de France doivent permettre de demander au bailleur ou au juge le maintien du bail.</p> <p>Si le bail est déjà résilié, une négociation avec le bailleur peut intervenir pour envisager un nouveau bail ou la signature d'un protocole de cohésion sociale dans le parc Hlm.</p>	<p>Pour favoriser les démarches de maintien dans le logement s'il est adapté ou de relogement vers un logement moins cher, notamment en permettant le maintien du versement de l'aide au logement pour les ménages y ayant droit, l'instance technique de la CCAPEX recommande de prioriser par les ménages la reprise de paiement du loyer courant en totalité voire même que partiellement.</p>

Procédures	Questionnement	Réponses apportées	Recommandations et avis de l'IT CCAPEX
<p>BdF et Expulsion</p> <p>Etapas expulsion</p> <p>Commandement de Payer : Le ménage ou son garant doit payer pour ne pas être assigné dans le délai de 2 mois.</p> <p>Assignation : Le juge constate l'effet de la clause résolutoire. Il peut la suspendre en accordant des délais de paiement. Le ménage qui se présente ou se fait représenter à l'audience peut informer le juge du dépôt du dossier BdF pour solliciter un report ou des délais.</p> <p>Jugement résiliation sans délai : L'expulsion peut être demandée (son application sera effective hors trêve hivernale). Le ménage doit indiquer l'existence de ce jugement dans le dossier BdF afin d'orienter la commission vers une saisine du juge du tribunal d'instance pour la suspension de l'expulsion.</p> <p>Jugement résiliation avec délai : Le ménage doit respecter le paiement du loyer courant et le plan d'apurement prévu dans le jugement pour ne pas risquer l'expulsion tant que son dossier n'a pas été déclaré recevable.</p>	<p><i>Quelles articulations entre la procédure surendettement (Plan conventionnel de redressement, Mesures imposées ou recommandées ou Procédure de Rétablissement Personnel) et la procédure d'expulsion ?</i></p>	<p>- Si la décision de recevabilité du dossier de surendettement intervient dans le délai de 2 mois du commandement de payer, l'interdiction de payer les dettes de loyers antérieures ne permet pas au locataire de s'acquitter de sa dette mais pour autant si le bailleur assigne le locataire alors qu'il a été informé de la recevabilité du dossier par la commission, le juge pourra alors rejeter sa demande d'acquisition de la clause résolutoire car celle-ci ne sera pas fondée.</p> <p>- Si la décision de recevabilité du dossier intervient postérieurement au délai de 2 mois et si le locataire ne s'est pas acquitté de sa dette dans ce délai, le juge pourra constater l'acquisition de la clause résolutoire ou la suspendre en accordant des délais de paiement.</p> <p>A défaut d'accord, le bailleur peut reprendre la procédure d'expulsion lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la déclaration d'irrecevabilité du dossier BdF, - de la clôture du dossier ou la déchéance du débiteur, - de la décision des mesures imposées, - de l'homologation par le juge des mesures recommandées, - du jugement d'ouverture d'une PRP - du terme d'une suspension de la procédure d'expulsion d'un an accordée par le juge. <p>Si un relogement est nécessaire (logement trop cher, procédure irréversible), la saisine du JEX pour obtenir des délais de relogement est possible.</p> <p>La constitution ou l'actualisation d'une demande de logement social est à favoriser. L'élaboration d'un diagnostic social de la Maison de la Veille Sociale peut être engagée.</p> <p>A défaut d'aboutissement de ces démarches, un recours devant la commission de médiation DALO peut être déposé.</p>	<p>L'instance technique de la CCAPEX recommande aux ménages de faire connaître à la commission de surendettement un jugement de résiliation de bail.</p> <p>L'instance technique de la CCAPEX recommande aux bailleurs et aux acteurs sociaux de favoriser, avec l'accord du ménage, la transmission y compris par courriel de toutes informations pertinentes à la commission de surendettement y compris un jugement de résiliation de bail.</p>

Procédures	Questionnement	Réponses apportées	Recommandations et avis de l'IT CCAPEX
<p>Si la commission déclare le dossier du débiteur recevable, elle peut saisir le juge du tribunal d'instance aux fins de suspension des mesures d'expulsion du logement du débiteur.</p> <p>En cas d'urgence et après dépôt du dossier devant la commission, la saisine du juge peut intervenir à l'initiative du président de la commission, de son délégué, du représentant local de la Banque de France ou du débiteur.</p> <p>Cette mesure ne sera autorisée par le juge que si la situation du débiteur l'exige, ce qui lui laisse des pouvoirs d'appréciation importants.</p> <p>La suspension des mesures d'expulsion ne peut excéder un an mais elle peut cesser avant l'expiration de ce délai en cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'irrecevabilité de la demande - de clôture du dossier - de déchéance du débiteur - d'approbation du plan conventionnel - de décision imposant les mesures de traitement du surendettement exécutoire sans homologation par le juge - d'homologation par le juge des mesures recommandées par la commission - de jugement d'ouverture d'une PRP avec liquidation judiciaire. 	<p>▪ <i>La Banque de France du Rhône saisit-elle le juge pour suspension de l'expulsion ?</i></p> <p>▪ <i>Existe-t-il une doctrine sur les appréciations de l'urgence ou des situations visées ?</i></p> <p>☒ <i>Quelles modalités de consultation par la BDF des services de la Préfecture avant la saisine du JEX pour demander la suspension de l'expulsion ?</i></p> <p>☒ <i>Comment et quand la BdF vérifie si une demande de Concours de la Force Publique est en cours ?</i></p> <p>☒ <i>Des instances locales recherchent des solutions amiables de prévention de l'expulsion, ne serait-il pas utile de les informer et si oui comment ?</i></p>	<p>Les critères actuels définis par la commission de surendettement du Rhône pour étudier une demande au juge de suspension de l'expulsion conduisent à en limiter le nombre. Cette procédure est en cours de réexamen avec les instances de la Préfecture.</p>	<p>Lorsque le maintien dans les lieux est adapté à la situation économique et sociale du locataire, la CCAPEX recommande à la commission de surendettement la saisine du juge pour demander la suspension d'une expulsion.</p>