Annexe N°18

Schéma simplifié des moyens de prévention

Phase pré-contentieuse et traitement amiable

Étape dans la procédure

Constitution de l'impayé
Déclaration de l'impayé à la CAF/MSA

Instances de coordination

Bailleurs personnes physiques > huissier CDP

Bailleurs personnes morales > via CAF/MSA ou directement

Saisine de la CCAPEX
(Transmission des signalements d'impayés)

Moyens de prévention

- Courrier au locataire accompagné de la plaquette d'information,
- Contact ADIL, CDAD
- Suivi CAF/plans d'apurement,
- Plan d'apurement amiable,
- Mise en jeu des garanties des risques locatifs,
- Aides FSL, mesures d'accompagnement social, mesures de protection, Banque de France, Action logement, etc.,
- Accès ou mutation dans le parc social.

Phase contentieuse

Étape dans la procédure

Commandement de payer
(Délai de 2 mois)

Assignation

Audience
(Délai de 2 mois)

Délais de paiement accordés (24 mois)
→ procédure suspendue

Si non respect

Résiliation du bail

Commandement de quitter les lieux
(Délai de 2 mois)

Instance de coordination

CCAPEX
Examen des situations individuelles au stade de l'assignation

Moyens de prévention

- Diagnostic social et financier pour le magistrat,
- Lettre simple au locataire en vue de l'audience,
- Lettre au locataire avec avis et recommandations de la CCAPEX,
- Information au service social départemental des jugements et CQL,
- Suivi CAF/plans d'apurement,
- Plan d'apurement amiable ou PCS (Protocole de cohésion sociale),
- Aides FSL, mesures d'accompagnement social, mesures de protection,
- Accès ou mutation dans le parc social,
- Recherche de relogement (DALO, hébergement).

Phase d'expulsion

Étape dans la procédure

Si pas de libération des lieux: réquisition du concours de la force publique (CFP) auprès du Préfet
(Délai de 2 mois)

Refus d'accord du CFP
→ mise en jeu de la garantie de l'État/bailleur

Accord du CFP
> expulsion

Instances de coordination

Sous-préfecture
(concertation avec les services sociaux, les bailleurs sociaux...)

Moyens de prévention

- Enquêtes administratives et sociales,
- Mesures d'accompagnement social, mesures de protection,
- Recherche de relogement (DALO, parc social, hébergement),
- Information à la CCAPEX.