



Question- 05/02/24 Réponse 12/02/24 Thèmes

- Transmission du bail en cas de décès ;
- Occupants sans droit ni titre ;
- Attribution de logement ;
- Procédure d'expulsion.

■ Question :

Deux frères habitent chez leur mère depuis 1988. Cette dernière décède en 2022. Les deux frères sollicitent le transfert de bail. Ils disposent de moyens inférieurs aux plafonds de ressources permettant l'accès au logement social. Mais le transfert de bail, qui entraînerait une situation de sous-occupation, est refusé par le bailleur qui conseille aux deux frères de faire une demande de logement en octobre 2023.

Dans l'attente, ils continuent d'occuper le logement. Mais ils reçoivent fin janvier 2024, en pleine période hivernale, un commandement d'huissier les sommant d'évacuer leur appartement dans un délai de 3 jours.

Interrogé, le bailleur rassure oralement en indiquant que la démarche est automatique et qu'il devrait y avoir solution avant d'en arriver à ces extrêmes.

Qu'en est-il ?

■ Détail sur l'historique du problème :

Les différents courriers envoyés par les deux frères au bailleur sont parfaits dans leurs contenus et formes.

Le premier, en date du 02/01/23, pose bien la demande de « continuation du bail ».

Le deuxième, en date du 24/01/23, suite à réponse du bailleur, y répond point par point.

Ce dernier met 8 mois pour répondre le 26/09/23, et annoncer l'impossibilité du transfert.

Le formulaire de demande d'un logement semble correspondre plutôt à une demande de mutation. Il ne faut pas confondre ces 21 jours de délai pour déposer le dossier avec un quelconque engagement sur une durée de 21 jours pour l'attribution d'un logement. Le bailleur serait bien en peine, contraint par le calendrier de sa ou ses Caleol, de la décision de ces instances qui peuvent refuser un candidat, quand bien même prioritaire.

Concernant les engagements fait oralement et sans témoin, ils n'ont aucune valeur. Si le bailleur est de bonne composition, il y a lieu que les engagements soient écrits, que la situation temporaire des deux frères soit clarifiée :

- Peuvent-ils continuer à occuper le logement en attente d'une attribution ou la sommation d'huissier à quitter les lieux dans les trois jours est-elle exécutoire, les mettant à la rue ?
- Je ne sais pas si les deux frères continuent à payer un « loyer » ou s'il a été mis en place, ou doit l'être, les modalités d'une indemnité d'occupation rendu nécessaire par le fait qu'a été refusé aux deux frères un statut de locataire et qu'ils sont donc de fait occupants sans droit ni titre ?
- Quelle valeur accorder à cette sommation qui n'entre pas dans une procédure d'expulsion qui résulte obligatoirement d'une décision de justice ?

■ Réponse :

Les questions sont multiples et croisent plusieurs dispositifs :

- Transmission du bail à un proche en cas de décès ;
- Occupants sans droit ni titre ;
- Attribution de logement dans cette situation ;
- Procédure d'expulsion.

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DEFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIES

263, rue de Paris Case I-I - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

● **Transfert du bail à un proche en cas de décès**

L'article 14 de la Loi 89-462 dite Loi Mermaz¹ indique qu'au décès d'un locataire, le bail est automatiquement transféré à l'époux ou l'épouse et, s'il est cotitulaire du bail depuis au moins un an, au ou à la partenaire de Pacs ou au concubin ou à la concubine.

Il est aussi automatique pour les « descendants qui vivaient avec lui [la personne décédée] depuis au moins un an à la date du décès » mais d'application pour les seuls logements locatifs du secteur libre. Ainsi, l'article 40 de la même loi² précise la situation pour les logements locatifs sociaux en ajoutant, pour les descendants, l'obligation de remplir les conditions d'attribution (notamment avoir des ressources inférieures aux plafonds mais normalement leurs revenus ont dû être intégrés à ceux du foyer et sont connus du bailleur) et que le logement soit adapté à la taille du ménage (**empêcher de créer ou prolonger une situation de sur ou de sous-occupation**). Le bailleur ne peut accepter le transfert de bail qui créerait une situation de sous-occupation.

Le même article précise, dans ce cas, que : « *l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire.* »

A la date de notification par le courrier, les deux frères sont devenus occupants sans droit ni titre. Ils sont moins protégés par la trêve hivernale. Par ailleurs, le bailleur est légitime, en droit, à entamer une procédure d'expulsion en période de trêve hivernale, doit en respecter l'ensemble des obligations procédurales. Par contre, l'expulsion ne peut avoir lieu durant cette trêve hivernale.

● **Occupant sans droit ni titre**

Il y a lieu de s'inquiéter du paiement d'un loyer ou équivalent (indemnité d'occupation) pour ne pas fournir un motif supplémentaire à l'expulsion.

Cette indemnité d'occupation résulte souvent d'une décision du juge qui pour l'instant est particulièrement absent du dossier. Mais la procédure PSLA démontre qu'il est possible pour le bailleur de mettre en place un tel substitut au loyer sans avoir recours au juge.

● **Attribution de logement dans cette situation**

La proposition qui peut être faite aux descendants ne relève pas d'une mutation puisque, pour une question de typologie du logement, le transfert leur a été justement refusé (sous-occupation) et le contrat de location a été résilié de plein droit par le décès du locataire.

Mais peu importe : comme pour une mutation, la proposition d'un nouveau logement devra passer par la signature d'un nouveau bail et correspondre à une attribution qui aura été soumise à la décision favorable de la Caleol¹. C'est notamment le sens de la précision de l'article 40 faisant de l'intéressé un demandeur prioritaire.

Le ou les attributaires devront notamment répondre aux plafonds de ressources annuels (puisque nous sommes à Paris, ces plafonds sont, pour l'année 2024 et pour un logement PLUS (social), de 26 044 € pour une personne seule et de 38 925 € pour deux personnes ne comportant aucune personnes à charge à l'exclusion des jeunes ménages. Ils sont, pour un logement PLA-I (très social) respectivement de 14 329 € et de 23 355 € et pour les PLS (logement social intermédiaire) respectivement de 33 857 € et de 50 603 €. Au vu des informations fournies, les revenus des deux frères leur permettent de demander au moins un logement PLUS.

Attention, dans la mesure où il y a resignature d'un bail suite à décision d'attribution par la Caleol acceptée par le ou les demandeurs, les conditions de loyer sont celles d'une attribution, donc très probablement supérieure à celle qui prévalait pour leur mère.

Ils devront répondre aux obligations d'occupation en n'étant, ni en sur occupation³ (une surface, pour 2 personnes, d'au moins 16 m²), ni en sous-occupation⁴ (Nb pièce habitables au sens de la loi de 48 supérieure au nombre d'occupants + 1 soit, pour une personne, au maximum, un T2 et pour deux personnes, un T3).

● **Procédures possibles dans la situation**

Si elle n'est pas illégale, la sommation à quitter les lieux qui a été remise en main propre à l'un des deux frères par un clerc assermenté est malhonnête puisqu'elle constitue une source d'inquiétude sans fondement. C'est une pratique fréquente qui a pour conséquence d'entraîner souvent le départ des locataires, qu'en bien même ils auraient des droits à faire valoir.

¹ Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

Le bailleur social menace de l'engagement d'une procédure judiciaire d'expulsion forcée s'il n'a pas été fait réponse à la sommation dans les trois jours en quittant le logement.

Cette procédure relève de la décision du bailleur qui, par ailleurs, porte oralement des paroles rassurantes en prenant en compte la situation particulière. **Mais encore une fois, sans écrit, aucune garantie !**

Dans la situation, trois formes d'action auraient pu être enclenchée par le bailleur :

- Une mise en demeure ;
- Une sommation interpellative (qui correspond à l'acte d'huissier réalisé) ou non interpellative ;
- Un commandement.

■ La différence entre mise en demeure, sommation et commandement

La mise en demeure

La mise en demeure est une mesure non contraignante pouvant être établie par un huissier de justice. Elle permet au bailleur de faire valoir ses droits et de menacer de poursuites son « adversaire » en cas de non-respect d'une obligation. Elle pourra être considérée comme une preuve probante si une action en justice, devant le tribunal, est intentée.

La sommation interpellative

La sommation interpellative est une procédure juridique également établie par un huissier de justice (ou commissaire de justice qui en est un synonyme) pour interpeller une partie dans le but d'obtenir une réponse ou une réaction de sa part. **C'est pourquoi, il y a lieu de réagir à une telle sommation par écrit en rappelant l'historique de la situation et en reprenant le plus fidèlement possible les échanges téléphoniques pour que l'absence de négation de la part du bailleur puisse consolider la position des deux frères.**

Elle est une procédure juridique fréquemment utilisée lorsque des mesures plus sévères sont nécessaires, notamment lorsque la partie en défaut persiste dans son refus ou son incapacité à remplir ses engagements.

À l'inverse du commandement par commissaire de justice, la sommation n'est pas fondée sur une décision de justice suite à un jugement devant le tribunal et la personne sommée n'a pas obligation de répondre.

Le commandement

Le commandement, quant à lui, est un acte réalisé par un commissaire de justice, dans le cadre par exemple d'une procédure de recouvrement, d'une dette ou de loyer impayés.

■ La procédure d'expulsion

Deux principes fondamentaux sont à réaffirmer face à la menace d'une expulsion :

- Il ne peut y avoir expulsion sans jugement (voir [art. L411-1 du Code des procédures civiles d'exécution](#)). **Une procédure d'expulsion n'est donc pas encore engagée.** Quand bien même le bailleur voudrait récupérer au plus vite son logement, l'ensemble des délais dans la mise en œuvre d'une expulsion reste à réaliser. L'attribution d'un logement tel que demandé a plus de chance, et dans de meilleurs délais, de régler la situation.
- Il ne peut y avoir d'expulsion durant la trêve hivernale (du 1^{er} novembre au 31 mars de chaque année) sauf lorsqu'une occupation sans droit ni titre résulte d'une effraction (voir [art. L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution](#) qui dit que : « *Par dérogation au premier alinéa du présent article, ce sursis [lié à la trêve hivernale] ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.* »). L'envoi d'une sommation, telle qu'ici fait, est antérieur à la procédure d'expulsion. Quand bien même le bailleur aurait envoyé un commandement, il serait dans son droit puisque **l'instauration d'une trêve hivernale empêche l'expulsion proprement dite et non les phases qui la précède.**

L'expulsion d'une personne qui ne dispose pas, ou plus, du droit d'occuper un bien immobilier est une mesure d'exécution forcée qui doit respecter un cheminement procédural clairement défini :

- L'expulsion est précédée d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire ([art. L411-1 du Code des procédures civiles d'exécution](#)). Ces deux démarches relèvent d'un échange contradictoire, soit devant le juge, soit entre eux.

- L'évacuation des lieux ne pourra être envisagée qu'après signification d'un commandement, résultat éventuel de la confrontation en justice, d'avoir à libérer les locaux ([art. L411-1 du Code des procédures civiles d'exécution](#)).
- S'il s'agit d'un local habité ou à usage professionnel, **un délai de deux mois** doit être respecté, à la suite dudit commandement, pour procéder à l'expulsion ([art. L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution](#)).
- Le Juge des contentieux et de la protection peut accorder des délais renouvelables ou les proroger ([art. L. 412-2](#) et L. [412-3](#) du Code des procédures civiles d'exécution).
- C'est le commissaire de justice (ou huissier de justice) qui procède aux mesures d'expulsion ([art. L. 412-5 du Code des procédures civiles d'exécution](#)). Il dresse et procède à la signification d'un procès-verbal d'expulsion (art. [R. 432-1](#) et [R. 432-2](#) Code des procédures civiles d'exécution).
- L'exécution de la mesure d'expulsion est mise en pause pendant la période de trêve hivernale qui s'applique du 1^{er} novembre au 31 mars de l'année suivante ([art. L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution](#)).
- Dès le commandement de quitter les lieux, l'huissier de justice chargé de l'exécution doit saisir le préfet du département afin qu'il informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) prévue à [l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990](#) visant à la mise en œuvre du droit au logement ([art. L. 412-5 du Code des procédures civiles d'exécution](#)). Si le préfet n'est pas saisi, le délai avant lequel l'expulsion peut avoir lieu est suspendu ([art. L. 412-5 du Code des procédures civiles d'exécution](#)).
- Les contestations des mesures d'expulsion se font devant le Juge de l'exécution du lieu où se situe l'immeuble ([art. R. 442-1 du Code des procédures civiles d'exécution](#)).
- Le bailleur qui ne respecterait pas les conditions légales d'exécution peut être poursuivi pour violation de domicile. Ainsi, s'il procède lui-même à forcer le locataire à quitter les lieux, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, il s'expose à une peine de trois ans d'emprisonnement et 30 000 euros d'amende ([art. 226-4-2 du Code pénal](#)).

■ Annexes

● Références légales :

Article 14 Loi n° 89-462² dite Loi Mermaz

« En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- au profit des descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- aux descendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier. »

Article 40 Loi n° 89-462² dite Loi Mermaz

« ...

I. - Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12, 15 à 18, le 1° de l'article 20, les cinq premiers alinéas de l'article 23 et les articles 25-3 à 25-11 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'article 14 leur est applicable à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les descendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans. Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire. ... »

Article L. 621-2 du CCH

« Les locaux vacants ou inoccupés sont définis par décret. Ce décret fixe les obligations incombant aux propriétaires, aux gérants et aux occupants des lieux en ce qui concerne la tenue du fichier général, ainsi que les déclarations prévues aux articles L. 621-5 et L. 621-6.

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables. »

Article R. 822-25 du CCH

« Le logement au titre duquel le droit à l'aide personnelle au logement est ouvert doit présenter une surface habitable globale au moins égale à neuf mètres carrés pour une personne seule, seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus. »

² Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 art. 14

Article L. 442-4-1 du CCH

« En cas de non-respect de l'obligation prévue au troisième alinéa (b) de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et mise en demeure de se conformer à cette obligation restée infructueuse, il peut être adressé au locataire une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

En cas de refus du locataire ou, en l'absence de réponse de sa part, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'envoi de l'offre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur peut saisir le juge aux fins de résiliation du bail. »

Article L. 411-1 du Code des procédures civiles d'exécution

« Sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux. »

Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution

« Si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7. Toutefois, le juge peut, notamment lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire ou lorsque la procédure d'expulsion porte sur un lieu habité en vertu du dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, régi par l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, réduire ou supprimer ce délai.

Le délai prévu au premier alinéa du présent article ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate la mauvaise foi de la personne expulsée ou que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte. »

Article L412-2 du Code des procédures civiles d'exécution

« Lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques, le délai prévu à l'article L. 412-1 peut être prorogé par le juge pour une durée n'excédant pas trois mois. »

Article L412-3 du Code des procédures civiles d'exécution

« Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire ou lorsque ce dernier est de mauvaise foi.

Les deux premiers alinéas du présent article ne s'appliquent pas lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte. »

Article L412-5 du Code des procédures civiles d'exécution

« Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion en saisit le représentant de l'Etat dans le département afin que celui-ci en informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et qu'il informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable. A défaut de saisine du représentant de l'Etat dans le département par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu.

La saisine du représentant de l'Etat dans le département par l'huissier et l'information de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par le représentant de l'Etat dans le département s'effectuent par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2. »

Article L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution

« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L. 412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Par dérogation au premier alinéa du présent article, ce sursis ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.

Le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis mentionné au même premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile à l'aide des procédés mentionnés au deuxième alinéa. »

Article R432-1 du Code des procédures civiles d'exécution

« L'huissier de justice dresse un procès-verbal des opérations d'expulsion qui contient, à peine de nullité :

- 1° La description des opérations auxquelles il a été procédé et l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire ;
- 2° La désignation de la juridiction compétente pour statuer sur les contestations relatives aux opérations d'expulsion.

Le procès-verbal est signé par toutes les personnes mentionnées au 1°. En cas de refus de signer, il en est fait mention. »

Article R432-2 du Code des procédures civiles d'exécution

« Le procès-verbal d'expulsion est remis ou signifié à la personne expulsée. »

Article 7-2 de la Loi n° 90-449 du 31/05/1990

« Une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est créée dans chaque département. Elle est coprésidée par le représentant de l'Etat dans le département, le président du conseil départemental et le président de la métropole lorsqu'il assure la gestion d'un fonds de solidarité intercommunal prévu à l'article 7.

Cette commission a pour missions de :

- 1° Coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la charte pour la prévention de l'expulsion ;
- 2° Décider du maintien ou de la suspension de l'aide personnelle au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la dépense de logement, conformément à l'article L. 824-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- 3° Orienter et répartir entre ses membres le traitement des signalements de personnes en situation d'impayé locatif notifié au représentant de l'Etat dans le département par les commissaires de justice afin d'assurer leur accompagnement social et budgétaire, l'apurement de la dette locative et, le cas échéant, les démarches de relogement. L'orientation auprès des services sociaux des conseils départementaux, des fonds de solidarité pour le logement et des commissions de surendettement s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du présent article ;
- 4° Délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou à toute personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion. La commission émet également des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, suivant la répartition des responsabilités prévue par la charte de prévention de l'expulsion.

La commission est informée des décisions prises à la suite de ses avis. Elle est destinataire du diagnostic social et financier mentionné au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Pour l'exercice de sa mission, la commission est informée par le représentant de l'Etat dans le département :

- des situations faisant l'objet d'un commandement d'avoir à libérer les locaux lui ayant été signalés conformément à l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution ;
- de toute demande et octroi du concours de la force publique mentionné au chapitre III du titre V du livre Ier du même code en vue de procéder à l'expulsion d'un lieu habité.

Elle est également informée de toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée ou accordant des délais de paiement conformément au V de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, qui lui sont notifiées à la diligence du commissaire de justice dans un délai défini par décret. Cette notification

s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du présent article.

La commission est informée par le commissaire de justice chargé de l'exécution des opérations d'expulsion de lieux habités qu'il réalise par l'intermédiaire du système d'information prévu au même dernier alinéa.

Les membres de la commission et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal. Par dérogation au même article 226-13, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale, définie à l'article L. 116-1 du code de l'action sociale et des familles, fournissent aux services instructeurs de la commission les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.

Par dérogation à l'article 226-13 du code pénal, les services instructeurs de la commission transmettent les informations confidentielles dont ils disposent à l'organisme compétent désigné à cette fin par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, prévu à l'article 4 de la présente loi, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement aux fins de réalisation du diagnostic social et financier dans les conditions prévues au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

La commission peut être saisie par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation.

Elle est alertée par :

- a) *La commission de médiation, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;*
- b) *Les organismes payeurs des aides au logement, systématiquement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;*
- c) *Le fonds de solidarité pour le logement, lorsque son aide ne pourrait pas, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire.*

Ces alertes s'effectuent par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du présent article.

La commission saisit directement les organismes publics ou les personnes morales suivants aux fins de permettre le maintien dans les lieux, le relogement ou l'hébergement d'un locataire menacé d'expulsion dont elle a connaissance :

- *le fonds de solidarité pour le logement afin que ce dernier instruise une demande d'apurement d'une dette locative, lorsque son aide peut permettre le maintien dans les lieux ou le relogement d'un locataire en situation d'impayé locatif qui lui a été signalé ;*
- *le service intégré d'accueil et d'orientation, systématiquement, dès lors que la commission est notifiée par le représentant de l'Etat d'un octroi de concours de la force publique, afin qu'il soit procédé à l'enregistrement d'une demande d'hébergement au bénéfice du ménage concerné.*

Ces saisines s'effectuent par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du présent article.

La composition et les modalités de fonctionnement de la commission, notamment du système d'information qui en permet la gestion, sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Article R442-I du Code des procédures civiles d'exécution

« Les contestations relatives à l'application des dispositions du présent livre sont portées devant le juge de l'exécution du lieu de la situation de l'immeuble. »

Article 226-4-2 du Code pénal

« Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. »