Circulaire UHC-FB4/DH2 nº 2005-44 du 13 juillet 2005 relative à l'application des dispositions de prévention des expulsions de la loi de programmation pour la cohésion sociale

NOR : *SOCU0510337C*

Textes abrogés : circulaire UHC-DH2 nº 2004-10 du 13 mai 2004 relative à la mise en œuvre d'un dispositif d'urgence visant à la prévention des expulsions.
Textes modifiés :

Circulaire nº 92-77 du 21 octobre 1992 ;

Circulaire nº 95-51 du 31 juillet 1995.

Mots-clés : Expulsion - prévention.
Publication : Bulletin officiel.

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement à Mesdames et Messieurs le préfet départemental (pour attribution) ; Mesdames et Messieurs le préfet régional (pour information) ; direction départemental de l'équipement (pour attribution) ; direction régional de l'équipement (pour information) ; direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction (pour attribution) ; conseil général des ponts et chaussées (pour information) ; mission interministérielle d'inspection du logement social (pour information).

Le dispositif d'urgence visant à suspendre les expulsions locatives dans le parc HLM mis en œuvre par la circulaire du 13 mai 2004 a eu pour effet de créer dans de très nombreux départements, une véritable mobilisation des acteurs œuvrant pour la prévention des expulsions, mobilisation qui doit être maintenue.

Ce dispositif constituait en effet la préfiguration des mesures instituées par la loi nº 2005-32 de programmation pour la cohésion sociale (LCS) du 18 janvier 2005 et son décret d'application nº 2005-588 du 27 mai 2005. Ces nouvelles mesures pérennisent et remplacent l'essentiel de ce dispositif d'urgence, après résiliation du bail mais aussi en amont de l'assignation.

L'objet de la présente circulaire est de vous commenter les dispositions essentielles de la loi et de son décret d'application, dont le contenu est détaillé en annexe.

Elle modifie et complète les circulaires nº 92-77 du 21 octobre 1992 et nº 95-51 du 31 juillet 1995 relatives à la section départementale des aides publiques au logement. Elle vient également compléter la circulaire interministérielle du 11 mai 2005 relative à la prévention des expulsions et qui traite plus particulièrement de la phase de réalisation de l'enquête sociale.

1. **Lorsque la résiliation du bail n'a pu être empêchée, la loi vise à éviter l'expulsion de locataires de bonne foi du parc locatif social.**

A cet effet, le bénéfice des aides personnelles au logement est maintenu lorsqu'un bailleur social et un occupant de bonne foi signent un protocole d'accord comportant des engagements réciproques visant à rétablir la situation financière du ménage et à signer un nouveau bail après apurement de la dette. Le droit à l'aide personnelle au logement est également étendu pour couvrir la période

comprise entre la résiliation du bail et la signature du protocole. Les modalités de versement de l'aide personnelle pendant cette période sont organisées par le décret du 27 mai 2005.

Par ailleurs, les occupants à jour de leurs obligations peuvent désormais prétendre à la régularisation de leur situation par la signature d'un bail. En effet la loi prescrit, dans le V de son article 98, la régularisation de la situation des occupants d'un logement HLM ou SEM qui, à la date de la publication de la loi, ont soldé leur dette et sont à jour du paiement de l'indemnité d'occupation et des charges, par la signature dans les meilleurs délais d'un nouveau bail les rétablissant dans l'ensemble de leurs droits.

2. Les dispositions de prévention des expulsions avant la résiliation du bail sont renforcées

Ainsi, la saisine de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) ou des organismes payeurs de l'allocation logement est désormais une condition de recevabilité de l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail effectuée par un bailleur social à l'encontre d'un locataire bénéficiaire d'une aide personnelle au logement.

L'obligation pour les bailleurs de vous rendre destinataire d'une copie de l'assignation est étendue aux demandes reconventionnelles (article 100 de la loi).

Par ailleurs, les conditions de maintien de l'aide en cas d'impayés de loyer et de charges sont assouplies.

Enfin, la loi améliore les procédures de traitement des dettes locatives dans le cadre du traitement des situations de surendettement : les dépenses de logement sont intégrées dans « le reste à vivre » devant être pris en compte par la commission de surendettement et les créances des bailleurs devront être réglées prioritairement par rapport aux créances liées aux crédits accordés aux ménages.

En conséquence, vous devrez veiller à ce que la mobilisation de tous les acteurs, que vous avez largement engagée lors de la mise en œuvre du dispositif d'urgence, soit poursuivie en mettant l'accent sur la nécessité d'intervenir très tôt dans le processus de prévention des expulsions par un traitement rapide des situations d'impayés dès leur connaissance et en cas de bail résilié après échec des dispositifs en amont, par la conclusion des protocoles prévus par la loi.

L'importance des protocoles pourra être renforcée par votre présence, lors de leur signature, selon les modalités que vous déciderez.

Vous veillerez également, à renforcer les liens entre les différentes commissions (CDAPL, commission de surendettement, commission de prévention des expulsions que vous avez pu mettre en place), afin que les décisions soient prises rapidement et de manière coordonnée.

En outre, le rôle de la CDAPL doit être réaffirmé. Cette commission a en effet un rôle clef dans le traitement des dossiers individuels.

Vous serez attentif à ce que les communes, tout particulièrement lorsqu'elles sont délégataires du « contingent préfectoral », les EPCI délégataires des aides à la pierre et le département s'engagent aux côtés des services de l'Etat dans la prévention des expulsions.

Enfin vous mettrez en place un suivi du dispositif de prévention dans votre département et vous procéderez à des évaluations périodiques de ce dispositif qui est un des points essentiels du volet logement du plan de cohésion sociale.

Pour le ministre par délégation :
Le directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
F. Delarue

ANNEXE

Commentaires des dispositions de la loi et du décret relatives au maintien des aides personnelles au logement dans un objectif de prévention des expulsions.

Les dispositions de la loi et du décret visent à :

- éviter l'engagement de la procédure d'expulsion, en renforçant la phase pré-contentieuse dès en amont de l'assignation (I) ;
- éviter la poursuite des procédures d'expulsion après résiliation du bail dans le parc social, en permettant le bénéfice des aides personnelles au logement afin de faciliter la conclusion de protocoles prévoyant la résorption de la dette et la reprise du paiement de la charge courante de logement et destinés à rétablir l'occupant dans ses droits à l'issue du protocole par la signature d'un bail (II).

I. - DISPOSITIONS RELATIVES AU RENFORCEMENT DELA PRÉVENTION DES EXPULSIONS DÈS EN AMONT DE L'ASSIGNATION

I.1. **Amélioration de la phase précontentieuse dans le parc social : modification de l'article L. 353-15-1 et L. 442-6-1 du CCH**

La loi relative à la lutte contre les exclusions nº 98-657 du 29 juillet 1998, dans son article 115, a instauré une phase pré-contentieuse dans le parc social créant pour les bailleurs sociaux une obligation de saisir préalablement à toute assignation aux fins de constat de résiliation du bail, la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) pour les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL) ou l'organisme payeur pour les bénéficiaires d'une des allocations de logement (ALF ou ALS). Cette mesure s'applique à l'ensemble du parc de logement des organismes d'HLM, le parc conventionné des sociétés d'économie mixte et dans les DOM les logements des SEM acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

La loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 a renforcé cette obligation, la saisine est désormais une condition de recevabilité de l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail.

Cette phase essentielle doit être ainsi mise à profit pour initier la recherche partenariale d'une solution à la résorption de la dette adaptée à la situation du locataire qui permette d'éviter l'engagement de la procédure d'expulsion. En fonction de la situation et de l'effort du locataire, cette recherche pourra comporter un effort financier du bailleur et des autres partenaires. A cet effet, il est rappelé que la CDAPL peut saisir en tant que de besoin, le fonds de solidarité pour le logement (FSL) par application des dispositions de l'article 6-2 de la loi nº 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement.

I.2. **Assouplissement des règles de maintien de l'APL de droit commun : modification de l'article R. 351-30 du CCH**

Le décret permet désormais de maintenir l'APL dans les cas où la mise en place du plan d'apurement s'avère difficile ou lorsque le locataire a des difficultés pour le respecter, dès lors qu'il

s'acquitte du paiement régulier du loyer résiduel et des charges. En effet, la réglementation préexistante conditionnait le maintien de l'aide par la CDAPL à l'existence du plan d'apurement et à son bon déroulement. Cette mesure initiée, par la circulaire du 13 mai 2004, devrait faciliter la recherche de solution pour résorber la dette et éviter l'engagement de la procédure d'expulsion.

En revanche, dans les cas de mauvaise foi avérée, lorsque le plan d'apurement n'est pas respecté, la CDAPL suspend le versement de l'APL et elle peut décider que l'aide soit recouvrée par l'organisme payeur auprès du locataire depuis la date de la défaillance dans l'exécution du plan d'apurement.

Ces dispositions s'appliquent à tous les bénéficiaires de l'APL, qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété.

I.3. **Coordination des décisions de la CDAPL et de la commission de surendettement : modification de l'article R. 351-30 du CCH**

Il est recommandé d'établir des liens avec la commission de surendettement, de manière à ce que, selon les dispositions prévues par le décret, la CDAPL puisse décider du maintien de l'APL :

- pendant le temps nécessaire à la commission de surendettement pour orienter le dossier ;
- à réception du plan conventionnel établi par la commission de surendettement, sous réserve de la reprise du paiement du loyer et du respect des conditions de remboursement de la dette locative prévues par le plan conventionnel.

Il est à noter que lorsque la commission de surendettement émet des recommandations, telles qu'un moratoire ou un effacement partiel des dettes, il convient d'attendre la décision du juge de l'exécution qui leur confère force exécutoire.

Il sera vérifié que ces mesures concernent les dettes locatives. Dans le cas d'un moratoire des dettes comprenant la dette locative, la CDAPL décidera du maintien de l'APL sous réserve du paiement du loyer et des charges. Le dossier sera réexaminé au terme du moratoire afin de prendre en compte la décision de la commission de surendettement et du plan de redressement éventuellement mis en place par celle-ci.

Dans le cas d'un effacement partiel des dettes, l'effacement vaut régularisation de l'incident de paiement et le plan d'apurement ne devra porter que sur la partie de la dette locative restante. La CDAPL décidera du maintien de l'APL sous réserve de la reprise du paiement du loyer et du respect des conditions de remboursement de la dette locative prévues par le plan conventionnel.

II. - LES NOUVELLES DISPOSITIONS VISANT AU RÉTABLISSEMENT DES DROITS DES BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE PERSONNELLE AU LOGEMENT (APL, ALF ET ALS) DONT LE BAIL EST RÉSILIÉ POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DE LOYER ET DE CHARGES

II.1. **Champ d'application de l'article 98 de la loi codifié dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) : articles L. 353-15-2 et L. 442-6-5 du CCH**

La loi insère dans le CCH deux articles dont les dispositions sont identiques, qui concernent respectivement les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL), article L. 353-15-2, et les bénéficiaires d'une allocation de logement (ALF ou ALS), article L. 442-6-5.

Un décret d'application est pris pour chacune des aides personnelles au logement, APL, ALF et ALS. Les décrets d'application relatifs à l'ALS et à l'ALF relèvent de la compétence du ministre en charge de la famille.

II.1.1. *Les occupants de logements donnant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL), article L. 353-15-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH)*

Les dispositions de cet article concernent les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL) dont le bail est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, occupant un logement conventionné appartenant, soit à un organisme d'HLM ou géré par lui, soit à

une société d'économie mixte (II de l'article 98).

II.1.2. *Les occupants de logements donnant droit au bénéfice d'une allocation de logement (AL), article L. 442-6-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH)*

Les dispositions de cet article concernent les bénéficiaires d'une allocation de logement (ALF ou ALS) dont le bail est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, occupant un logement non conventionné appartenant à un organisme d'HLM ou géré par lui.

Elles s'appliquent aux occupants d'un logement appartenant à une société d'économie mixte dans les départements d'outre-mer, bénéficiaires d'une allocation de logement (IV de l'article 98).

II.1.3. *Extension des dispositions à d'autres types de logement dont les occupants peuvent bénéficier soit de l'APL soit de l'AL*

Les dispositions des articles L. 353-15-2 et L. 442-6-5 s'appliquent aussi aux bénéficiaires d'une aide personnelle au logement, occupant un logement appartenant à :

- l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais (VII de l'article 98) ;
- un organisme d'HLM, dans le cas de résiliation du bail de sous-location conclu avec une association déclarée ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion, avec d'autres organismes ayant la même mission et agréées par l'autorité administrative ou avec des centres communaux d'action sociale (article L. 442-8-1 du CCH) ;
- des organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement visés à l'article L. 365-1 du CCH (VIII de l'article 98).

II.2. **Les compétences de la commission départementale des aides publiques au logement et des organismes payeurs (CAF ou CMSA) sont étendues**

II.2.1. *La commission départementale des aides publiques au logement*

La commission visée à l'article L. 351-14 du CCH (ex SDAPL) est renommée, suite à la suppression du conseil départemental de l'habitat (CDH) par la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL). Cette modification est introduite par le I du décret du 27 mai 2005.

Les nouvelles dispositions de l'article 98 de la loi de programmation pour la cohésion sociale, relatives à la prévention des expulsions après résiliation du bail, codifiées à l'article L. 353-15-2 du CCH, habilitent la commission à approuver le plan d'apurement contenu dans le protocole d'accord entre le bailleur et l'occupant du logement.

Les nouvelles dispositions réglementaires du décret du 27 mai 2005 habilitent la CDAPL à fixer les modalités de versement du rappel pendant la période comprise entre la résiliation du bail et la signature d'un protocole. Ces dispositions sont régies par l'article R. 351-30-1 du CCH.

II.2.2. *Rappel du rôle des organismes payeurs*

En matière d'aide personnalisée au logement (APL), l'organisme payeur (CAF ou CMSA) effectue le paiement de l'aide sur décision de la commission (CDAPL) dans le cadre de ses compétences.

En matière d'allocation de logement (ALF et ALS), l'organisme payeur (CAF ou CMSA) a des

attributions identiques à la CDAPL en plus de son rôle d'organisme payeur.

II.3. **Le protocole**

II.3.1. *Statut du protocole d'accord*

La réglementation préexistante ne permettait pas de verser l'aide personnalisée au logement après résiliation du bail, ce qui rendait difficile l'engagement des ménages à revenus modestes dans un processus d'apurement de leur dette et conduisait les bailleurs à poursuivre la procédure d'expulsion.

C'est pourquoi, la loi prévoit des mesures facilitant la mise en place d'un processus de résorption de la dette et la signature d'un nouveau bail. En effet, le protocole conclu après résiliation du bail vaut désormais titre d'occupation pendant sa durée et donne droit au bénéfice de l'APL. Le droit à l'APL peut être étendu pendant la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole.

La loi fixe les conditions de l'accord entre le bailleur et l'occupant : le protocole comprend les engagements respectifs du bailleur et de l'occupant et le plan d'apurement de la dette approuvé par la CDAPL.

II.3.2. *La durée du protocole*

Le protocole est conclu pour une durée maximale de deux ans. En cas de renégociation du plan d'apurement, la durée peut être prolongée de trois années au maximum.

II.3.3. *Les engagements de l'occupant et du bailleur*

L'occupant s'engage à s'acquitter régulièrement du paiement de l'indemnité d'occupation fixée par la décision judiciaire ou, à défaut, de la somme correspondant au montant du loyer et des charges, déduction faite du montant de l'APL, et à respecter le plan d'apurement de la dette approuvé par la CDAPL.

Le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et s'engage à conclure un bail dans un délai maximal de trois mois suivant le terme du protocole, sous réserve du respect des engagements pris par l'occupant.

II.4. **Le plan d'apurement : un élément essentiel du protocole**

La loi prévoit que la CDAPL doit approuver le plan d'apurement. Celle-ci a donc un rôle essentiel à jouer.

II.4.1. *Phase d'élaboration du plan d'apurement*

A ce stade de la procédure, alors que les dispositifs mis en place en amont ont échoué, la résorption de la dette est l'élément déterminant permettant la régularisation de la situation de l'occupant par la signature d'un nouveau bail.

C'est pourquoi l'élaboration du plan d'apurement doit faire l'objet d'une attention particulière afin de présenter toutes les chances d'aboutir.

A cet effet, toutes les aides pouvant contribuer à diminuer le montant de la dette doivent être

mobilisées dès le départ et permettre d'établir un plan d'apurement portant sur la seule dette résiduelle.

Pour ce faire, la CDAPL demande au bailleur de lui présenter un plan de résorption de la dette mentionnant le montant de la dette à la date de l'élaboration du protocole et le montant de toutes les aides permettant de la réduire.

Il comportera notamment :

- le montant du rappel auquel l'occupant a droit depuis la date à laquelle le versement a été, soit interrompu après la résiliation du bail soit suspendu après une décision de la commission, même si cette date est antérieure à deux ans puisque la loi prévoit que lorsqu'un protocole est signé après résiliation du bail, la prescription biennale ne s'applique pas. Ce montant est calculé par l'organisme payeur ;
- le montant éventuel de l'aide du FSL, un abandon de créance éventuel, etc.

II.4.1.1. Lien avec le FSL

La CDAPL vérifiera, en tant que de besoin, que le FSL a bien été sollicité ; si ce n'est pas le cas, elle peut le saisir directement en application de l'article 6-2 de la loi nº 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement.

En effet, en application de l'article 6-1 de la même loi, des dispositions d'urgence doivent être prévues dans les règlements intérieurs des FSL pour permettre l'octroi et le paiement des aides dès lors qu'elles conditionnent la signature d'un bail.

En outre, le FSL peut très utilement intervenir pour financer l'accompagnement social des ménages. En effet, l'accompagnement social, jusqu'au règlement total de la dette, est un facteur essentiel de réussite du protocole. Toutes les évaluations mettent bien en évidence l'augmentation des taux d'échec des plans d'apurement lorsque les ménages ne sont pas suivis. Ce suivi peut être assuré par les travailleurs sociaux de secteur, de la CAF ou de la CMSA ou des associations financées par le FSL.

II.4.1.2. Lien avec la commission de surendettement

Des échanges réguliers doivent être organisés avec le secrétariat de la commission de surendettement afin que la CDAPL soit informée lorsqu'une procédure de surendettement est engagée, de manière à coordonner les décisions (*cf* : I-3).

A cet effet, le protocole fera mention de la procédure en cours et prévoira un avenant au protocole dès la connaissance de la décision de la commission de surendettement. L'occupant s'engagera alors à reprendre le paiement de l'indemnité d'occupation fixée par la décision judiciaire ou à défaut de la somme correspondant au montant du loyer et des charges, déduction faite du montant de l'APL.

Si la commission de surendettement a établi un plan de redressement, il y sera fait mention dans le protocole, et la durée de celui-ci sera fixée en fonction de la durée du plan. L'occupant s'engagera alors à reprendre le paiement de l'indemnité d'occupation fixée par la décision judiciaire ou à défaut de la somme correspondant au montant du loyer et des charges, déduction faite du montant de l'APL, et à respecter le plan de redressement. Sous réserve du respect des engagements par l'occupant, le bailleur s'engagera à signer un nouveau bail au maximum dans les trois mois qui suivent le terme du protocole.

Dans le cas où un moratoire a été décidé et rendu exécutoire par le juge de l'exécution, le protocole

fera référence à la décision du juge et prévoira un avenant au protocole au terme du moratoire pour prendre en compte la décision de la commission de surendettement après réexamen du dossier. L'occupant s'engagera à reprendre le paiement de l'indemnité d'occupation fixée par la décision judiciaire ou à défaut de la somme correspondant au montant du loyer et des charges, déduction faite du montant de l'APL.

II.4.2. *Phase d'approbation du plan d'apurement*

La CDAPL approuve un plan d'apurement réaliste au regard des ressources de l'occupant, de sa situation familiale et professionnelle, et d'une durée conforme aux dispositions de la loi.

Une attention particulière sera portée sur la nécessité de prendre en compte dès le départ la situation financière de l'occupant et de vérifier que le plan d'apurement mis en place a toutes les chances d'aboutir dans le délai fixé.

En effet, la renégociation du plan d'apurement devrait être réservée aux cas où des éléments nouveaux la justifient (baisse des ressources, perte d'emploi, événement familial, etc.).

En effet, il convient de ne pas mettre en place un système en boucle qui aboutirait à enchaîner des plans d'apurement inapplicables.

C'est pourquoi, s'il apparaît d'emblée que l'insolvabilité est durable, il est préférable dès le départ de rechercher une solution alternative, comme le relogement. A cet effet, de telles situations pourront être examinées dans le cadre du PDALPD ou d'autres instances mises en place à cet effet (commission de prévention des expulsions...).

II.5. **Reprise du versement de l'aide et versement du rappel**

II.5.1. *Versement de l'aide personnalisée au logement*

La signature du protocole comportant le plan d'apurement approuvé est l'élément déclencheur du versement de l'aide.

Pour ce faire, la CDAPL informe l'organisme payeur afin qu'il procède au rétablissement de l'APL ; le versement est repris à compter du premier jour du mois au cours duquel le protocole est signé. En effet, le bénéfice de l'aide en cas de signature du protocole doit être assimilé à une continuité du droit et non pas à une ouverture de droit.

II.5.2. *Versement éventuel de l'aide personnalisée au logement pour la période comprise entre la résiliation du bail et la signature du protocole*

La signature du protocole prévoyant un plan d'apurement de la dette permet le versement de l'aide à titre rétroactif pendant la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole.

Dans la pratique, le rappel sera effectué depuis la date d'interruption du versement de l'aide par l'organisme payeur (faisant suite, soit à une décision de suspension par la CDAPL, soit à la résiliation du bail) jusqu'à la date de reprise du paiement par l'organisme payeur suite à la signature du protocole. Il sera vérifié qu'il n'y ait pas de rupture entre les deux versements.

La loi prévoit que dans ce cas là, la prescription biennale ne s'applique pas, ainsi le rappel de l'aide pourra porter dans certains cas sur des périodes supérieures à deux ans.

Les modalités de versement du rappel sont définies par la CDAPL au vu du dossier, selon les dispositions du décret :

- soit par versements semestriels échelonnés sur la durée du plan d'apurement. Le premier versement interviendra après 3 mois de paiement effectif des échéances du plan d'apurement et de la charge de logement courante ;

- soit en une seule fois.

Le choix du versement échelonné sur plusieurs semestres sera notamment privilégié lorsque le rappel porte sur de nombreux mois, voire plusieurs années, dans un souci de bonne gestion des fonds publics. Ceci de manière à ce que, en cas de défaillance du plan d'apurement, le versement du rappel soit interrompu selon les modalités fixées par le décret (voir ci-dessous II-6-1). En effet, dans ces cas, le versement en une seule fois, pourrait être considéré davantage comme une aide à la résorption de la dette (subvention) que comme une aide au paiement régulier des mensualités de retard et ainsi contribuer à une déresponsabilisation de l'occupant.

De plus, en cas de non-respect du plan d'apurement, l'aide versée n'aurait aucune chance d'être recouvrée, compte tenu de la situation financière de l'occupant.

Il est à noter que le versement échelonné du rappel ne modifie pas le calcul des mensualités du plan d'apurement, puisque comme il a été précisé ci-dessus le plan d'apurement est calculé à partir de la dette diminuée notamment du rappel total de l'aide.

En revanche, le versement en une seule fois sera privilégié dans les cas où la dette résiduelle est peu importante, notamment après une forte intervention du FSL ou un abandon de créance du bailleur ou dans le cas où un effacement de la dette a été prononcé par le juge dans le cadre d'une procédure de rétablissement personnel. Dans ce cas, le protocole devra logiquement être d'une durée limitée et se conclure rapidement par la signature d'un bail après résorption de la dette.

II.6. **Suivi des plans d'apurement**

En application du décret, afin de permettre notamment, à l'organisme payeur de procéder régulièrement au versement semestriel éventuel du rappel de l'aide, la CDAPL vérifie la bonne exécution du plan d'apurement tous les six mois.

En cas de défaillance du plan d'apurement, le bailleur en informe la CDAPL selon les dispositions du décret (article R. 351-30-1 du CCH). La CDAPL prend une décision de suspension du versement du rappel et, sauf en cas de mauvaise foi avérée, maintient le versement de l'aide pendant un délai de six mois maximum permettant la renégociation du plan d'apurement.

Il est rappelé que la renégociation du plan d'apurement ne devrait concerner que les cas où un événement particulier est intervenu et est venu fragiliser la situation financière de l'occupant (voir II-4-2).

En cas de non présentation du plan d'apurement dans le délai de six mois ou si la CDAPL n'approuve pas le plan d'apurement, celle-ci décide de suspendre le versement de l'APL à compter du premier jour du mois qui suit la date de la commission.

Le nouveau plan d'apurement doit faire l'objet d'un avenant au protocole ; si la durée est prolongée, elle ne peut l'être que dans la limite de trois années de plus, soit cinq ans au total. Si la CDAPL approuve le nouveau plan d'apurement, le versement du rappel d'APL est repris selon les modalités fixées par la commission, dans les mêmes conditions que définies précédemment.

Les cas d'insolvabilité durable ne permettant pas à l'occupant de respecter les engagements pris, notamment lorsque un événement professionnel ou familial nouveau est survenu, seront après information du bailleur, signalés au préfet de manière à ce qu'une solution alternative soit recherchée permettant d'éviter la poursuite de la procédure d'expulsion, notamment dans le cadre du PDALPD ou d'autres instances qu'il aura mises en place à cet effet (commission de prévention des expulsions...), ceci afin de ne pas faire porter au seul bailleur la responsabilité de la gestion de la situation.

Ainsi la CDAPL ne devrait avoir à décider de suspendre le versement de l'aide et le bailleur ne

devrait avoir à dénoncer les protocoles que dans les seuls cas de mauvaise foi avérée, qui sera établie après avoir vérifié que les ressources de l'occupant et ses charges familiales lui permettent de respecter les engagements pris.

En cas de dénonciation, le bailleur retrouve le droit de poursuivre la procédure d'expulsion au stade où elle a été interrompue.

II.7. **Fin du protocole**

Sous réserve du respect des engagements par l'occupant, un nouveau bail doit être signé au maximum dans les trois mois qui suivent le terme du protocole.

Afin d'assurer un suivi des dossiers et de vérifier que les dispositions de la loi sont bien appliquées, la CDAPL demande au bailleur de lui transmettre le bail, au terme du délai fixé par la loi, c'est-à-dire trois mois après la fin du protocole.

A défaut de réception du bail, et après vérification auprès du bailleur, la CDAPL informe l'organisme payeur afin que celui-ci interrompe le versement de l'APL.