

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

La CCAPEX, introduite par [l'article 7-2 de la loi du 31 mai 1990](#) et rendue **obligatoire en 2009 par la [loi n°2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009](#)**, s'inscrit dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) qui définit les mesures adaptées concernant notamment la prévention des expulsions locatives ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes. Elle est instaurée par le comité responsable du plan de chaque département.

L'[article 28 de la loi Alur](#) a renforcé son rôle en précisant que la CCAPEX a pour mission de :

- *“coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives*
- *délivrer des avis et recommandations à toute personne ou organisme susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'au bailleur et au locataire concerné”*.

*Elle constitue donc une instance de coordination, d'évaluation et de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives défini par le **PDALHPD** et la **charte de prévention des expulsions** et elle est également chargée de l'examen des situations individuelles pour délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou par une menace d'expulsion.*

Le décret [2015-1384 du 30 octobre 2015](#) du 30 octobre 2015 **redéfinit les missions, la composition et les modalités de fonctionnement** de la CCAPEX et abroge le décret n° 2008-187 du 26 février 2008 relatif à la CCAPEX

Il vise également :

- ✓ à préciser les modalités de **détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer**, délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont **signalés par l'huissier de justice à la CCAPEX** ([article 24 de la loi n° 89-462 du 6.7.89](#)) ;
- ✓ à permettre la **transmission dématérialisée** par l'huissier au préfet de la **copie du commandement d'avoir à libérer les locaux** ([Article R. 412-2 du CPCE](#))

Depuis la [loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté dite EC](#), la CCAPEX est considérée comme *“autorité administrative”* au sens de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et entre les autorités administratives au même titre que les administrations de l'État, les collectivités territoriales, les établissements publics à caractère administratif.

Sa composition et son organisation

La création de la CCAPEX est obligatoire dans tous les départements, et est laissée à l'initiative du comité responsable du PALHPD.

Elle ne peut être mise en place qu'après l'accord du représentant de l'État dans le département, du président du conseil départemental et des organismes payeurs des aides personnelles au logement.

La CCAPEX est coprésidée par le préfet et le président du conseil départemental ou leurs représentants.

La composition de la CCAPEX (art. 3 et 4)

La commission comprend des membres de droit avec voix délibérative et des membres avec voix consultative.

Sont membres, *avec voix délibérative* (art. 3) :

- ✓ le préfet ou son représentant ;
- ✓ le président du conseil départemental ou son représentant ;
- ✓ le cas échéant, le président du conseil de la métropole ou son représentant ;
- ✓ un représentant de chacun des organismes payeurs des aides personnelles au logement;
- ✓ un représentant de chaque sous-commission que chacune désigne parmi ses membres ;
- ✓ un représentant de chacun des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu une convention avec l'État en application de l'[article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation](#), ou, à défaut, un représentant de l'un des établissements doté d'un Programme local de l'habitat exécutoire (PLH).

La *présidence* de la commission est assurée conjointement par le préfet et le président du conseil départemental.

Sont membres, à leur demande, *avec voix consultative* un ou des représentants (art. 4) :

- ✓ de la commission de surendettement des particuliers;
- ✓ des bailleurs sociaux ;
- ✓ des bailleurs privés ;
- ✓ des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction;
- ✓ des centres d'action sociale mentionnés aux [articles L. 123-4 et suivants du code de l'action sociale et des familles](#);
- ✓ des associations de locataires ;
- ✓ des associations dont l'un des objets le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement ;
- ✓ de l'union départementale des associations familiales ([article L. 211-2 du code de l'action sociale et des familles](#)) ;
- ✓ des associations d'information sur le logement ([l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation](#)) ;

- ✓ de la chambre départementale des huissiers de justice ([l'article 6 de l'ordonnance du 2 novembre 1945 susvisée](#)).

A noter

La commission départementale peut confier la mission d'examen et de traitement des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion à des sous-commissions.

Son périmètre d'intervention et composition des sous-commissions

La commission peut proposer la création de sous-commissions en vue d'exercer la mission d'examen des situations individuelles

- **Périmètre d'intervention des sous-commissions** ([art.5](#))

Le périmètre des sous-commissions peut être celui :

- ✓ des instances du plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PALHPD) ;
- ✓ des EPCI dotés d'un PLH exécutoire ;
- ✓ des circonscriptions d'action sociale des départements ;
- ✓ des arrondissements (sous-préfectures).

Jusqu'au 31 décembre 2020, le périmètre des sous-commissions peut également être celui de la commune. Dans ce cas, un représentant du centre communal d'action sociale est membre avec voix délibérative de la sous-commission et le secrétariat est assuré par le centre communal d'action sociale s'il en a décidé ainsi par délibération de son conseil d'administration.

- **Composition des sous-commissions** ([art. 6](#))

Les sous-commissions ont une composition proche des CCAPEX. Elles comprennent, comme la CCAPEX, des membres avec voix délibérative et d'autres avec voix consultative.

Sont membres **avec voix délibérative** des sous-commissions les représentants :

- ✓ du préfet ;
- ✓ du président du conseil départemental, ou, le cas échéant, du président du conseil de la métropole ;
- ✓ des organismes payeurs des aides personnelles au logement et les EPCI ayant conclu une convention avec l'État (en application de l'article L. 301-5-1 du CCH) ou à défaut un EPCI doté d'un PLH exécutoire ;

- ✓ du CCAS lorsque le périmètre des sous-commissions est celui de la commune (jusqu'au 31 décembre 2020) ;
- ✓ du président l'EPCI, qui peut être un représentant de son centre intercommunal d'action sociale lorsque le périmètre de la sous-commission est celui de l'EPCI.

Les organismes *avec voix consultative* siégeant à la CCAPEX proposent en leur sein un ou des représentants pour siéger dans les sous-commissions.

Le président de la sous-commission est désigné par les membres avec voix délibérative et parmi eux.

Publication de l'arrêté relatif l'organisation et la composition de la CCAPEX et des sous-commissions (art. 7)

La composition de la CCAPEX est fixée par *arrêté* conjoint du préfet et du président du conseil départemental qui fixe, le cas échéant, et après avis de la CCAPEX, le périmètre de compétence des sous-commissions, ainsi que leur composition.

L'arrêté est publié :

- par le préfet, au recueil des actes administratifs du département ;
- par le président du conseil départemental au bulletin officiel ou au registre tenu à la disposition du public (art. 31 du décret du 30.12.05 relatif à la liberté d'accès aux documents administratifs).

Invitation aux réunions de la CCAPEX ou des sous-commissions (art. 8)

Toute personne physique ou morale concernée par l'ordre du jour d'une réunion de la CCAPEX ou d'une sous-commission (notamment le ménage et le bailleur) peut y être invitée.

La charte de prévention de l'expulsion recense les maires souhaitant participer aux réunions de la CCAPEX ou de la sous-commission, lorsque sont examinés les dossiers relatifs à ses administrés.

Le ménage et le bailleur sont informés de la date d'examen en CCAPEX ou en sous-commission du dossier les concernant et sont invités à présenter leurs observations par écrit avant cette date. L'un ou l'autre peut, le cas échéant, solliciter le maire de la commune pour qu'il y participe.

Son fonctionnement

Règlement intérieur (art. 9)

La CCAPEX adopte son règlement intérieur, en tenant compte de la charte de prévention des expulsions. Il détermine :

- ✓ son organisation territoriale et, en particulier, lorsqu'il existe des sous-commissions, la répartition de l'examen et du suivi des situations individuelles entre la commission et les sous-commissions ;
- ✓ les modalités de saisine, d'alerte, d'information ou de signalement de la commission ou, le cas échéant, des sous-commissions, qui peuvent être réalisées par voie électronique ;
- ✓ les modalités d'examen, de traitement et de suivi des situations individuelles par la commission ou, le cas échéant, par les sous-commissions.

Il est publié selon les mêmes modalités que celles prévues pour l'arrêté relatif à la nomination des membres de la CCAPEX et des sous-commissions.

Secrétariat ([art. 10](#))

+ De la CCAPEX

Il est assuré par l'une des autorités ou l'un des organismes ou établissements ayant un membre avec voix délibérative au sein de la CCAPEX pour exercer cette fonction ou par l'État, à défaut de candidature ou d'accord entre ces membres,

Il peut également être confié à un groupement d'intérêt public (GIP) du domaine de l'action sanitaire et sociale ([décret du 26.1.12](#)) et ayant pour objet la mise en œuvre de tout ou partie des compétences énoncées de la loi du 31 mai 1990 ([chapitre Ier](#)). La convention constitutive du groupement est alors approuvée par le préfet.

+ D'une sous-commission locale

Il est assuré par l'une des autorités ou l'un des organismes ou établissements disposant d'une voix délibérative au sein de cette sous-commission, ou par l'État, à défaut de candidature pour exercer cette fonction ou d'accord entre ces membres.

Lorsque le périmètre de la sous-commission est celui d'un 'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), il peut être assuré par celui-ci ou son centre intercommunal d'action sociale (CIAS) à la condition de produire une délibération favorable de son conseil d'administration.

Il peut également être confié :

- ✓ au centre communal d'action sociale (CCAS), jusqu'au 31 décembre 2020, sous réserve d'une délibération favorable de son conseil d'administration lorsque le périmètre de la sous-commission est celui de la commune (art. 17) ;
- ✓ à un groupement d'intérêt public (GIP) du domaine de l'action sanitaire et sociale.

+ Rôle du secrétariat

Il est chargé :

- ✓ d'inscrire à l'ordre du jour tout dossier nécessitant d'être examiné par la commission ou par la sous-commission ;
- ✓ d'assurer le suivi des avis et recommandations et des saisines du fonds de solidarité.
- ✓ Il inscrit à l'ordre du jour tout dossier nécessitant d'être examiné par la commission ou par la sous-commission.

Représentation à la commission de surendettement (art. 10)

Le rôle de correspondant de la commission de surendettement des particuliers est assuré par un représentant de l'une des autorités ou l'un des organismes ou établissements ayant un membre avec voix délibérative au sein de la CCAPEX ou, à défaut d'accord entre les membres, par l'État.

Invitation aux réunions de la CCAPEX ou des sous-commissions (art.8)

Toute personne physique ou morale concernée par l'ordre du jour d'une réunion de la CCAPEX ou d'une sous-commission (notamment le ménage et le bailleur) peut y être invitée. La charte de prévention de l'expulsion recense les maires souhaitant participer aux réunions de la CCAPEX ou de la sous-commission, lorsque sont examinés les dossiers relatifs à ses administrés.

Le ménage et le bailleur sont informés de la date d'examen en CCAPEX ou en sous-commission du dossier les concernant et sont invités à présenter leurs observations par écrit avant cette date. L'un ou l'autre peut, le cas échéant, solliciter le maire de la commune pour qu'il y participe.

Ses missions

La commission est compétente pour l'ensemble des impayés locatifs. Tous les locataires sont concernés, qu'ils occupent un logement vide ou meublé, y compris les locataires ne bénéficiant pas d'une aide personnelle au logement, les sous-locataires, les résidents de résidences sociales, logements foyers, maisons relais...

La commission examine également les expulsions locatives non liées à des impayés locatifs (tels les troubles de voisinage, récupération de logement en fin de bail).



La commission n'est toutefois pas compétente pour les accédants à la propriété en difficulté.

Elle constitue :

- une instance de coordination, d'évaluation et de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives défini par le PDALHPD et la charte de prévention des expulsions. Elle est également chargée de l'examen des situations individuelles.
- une instance chargée de l'examen de situations individuelles (pour des personnes en impayés ou menacées d'expulsion).

 **Dans le cadre de la mission de coordination, d'évaluation et de l'orientation de la politique locale de prévention des expulsions locatives (art. 1)**

La CCAPEX réalise, chaque année, et transmet au comité responsable du PALHPD :

- ✓ un bilan des procédures d'expulsions locatives au regard des objectifs définis par le plan et par la charte pour la prévention de l'expulsion ;
- ✓ une évaluation de son activité et, le cas échéant, de celle de ses sous-commissions, qui comporte notamment un bilan des avis et recommandations et des suites qui y ont été réservées ;
- ✓ un recensement des propositions d'amélioration du dispositif de prévention des expulsions locatives.

 **Dans le cadre de la mission d'examen et de traitement des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion (art. 2)**

La commission (ou ses sous-commissions) peut, pour tout motif, formuler et adresser *des avis et recommandations* au bailleur et à l'occupant concernés, ainsi qu'à tout organisme ou toute personne susceptible de contribuer à la prévention des expulsions locatives, et notamment :

- ✓ à la commission de médiation ([article L. 441-2-3 du CCH](#)) ;
- ✓ aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ;
- ✓ au fonds de solidarité pour le logement (FSL) et, le cas échéant, à ses fonds locaux ;
- ✓ aux bénéficiaires de droit de réservation de logements sociaux dans le département ;
- ✓ aux bailleurs ou à tout organisme ou instance pouvant concourir au relogement des ménages à tout stade de la procédure d'expulsion ;
- ✓ aux acteurs compétents en matière d'accompagnement social ou médico-social ou de médiation locative ;
- ✓ à la commission de surendettement des particuliers
- ✓ au service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) ([article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles](#)) pour les ménages expulsés ou en voie d'expulsion qui, notamment, ne sont manifestement pas en situation de se maintenir dans un logement autonome ou qui ne peuvent pas être relogés avant l'expulsion ;
- ✓ aux autorités administratives compétentes en matière de protection juridique des majeurs ou des mineurs.

Elle peut également en application de l'[article 6-2 de la loi du 31 mai 1990 susvisée](#) saisir le FSL d'une demande d'aide financière et, le cas échéant, ses fonds locaux.

La saisine CCAPEX

La CCAPEX peut être *saisie* :

- ✓ par un de ses membres,

- ✓ par le bailleur,
- ✓ par le locataire en impayé,
- ✓ et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation.

Elle est **alertée** par :

- ✓ 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 ;
- ✓ Les organismes payeurs des aides au logement, systématiquement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;
- ✓ 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.

Alerte et information de la CCAPEX

La loi ALUR renforce l'information de la commission.

La CCAPEX reçoit :

- copies par l'huissier de justice des **commandements de payer** délivrés pour le compte des bailleurs personnes physiques et des sociétés civiles familiales (jusqu'au 4e degré inclus).
- copies des **diagnostics sociaux et financiers** par les organismes chargés de les établir ([art 24 de la loi du 6.7.89](#)).

Elle est informée par le préfet des situations faisant l'objet d'un **commandement d'avoir à libérer les locaux** lui ayant été signalés ([art. L.412-5 du CPCE](#)) ainsi que des demandes de concours de la force publique.

Un certain nombre de formalités, précisément listées, pourront être réalisées par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information (EXPLOC) prévu par [l'article 7-2 de la loi du 31 mai 1990](#). Les échanges entre les bailleurs, les huissiers, la CCAPEX et le préfet pourront ainsi être dématérialisés.

Il s'agit des actes suivants ([art. 152 de la loi EC](#)) :

- ✓ Le signalement à la CCAPEX des commandements de payer délivrés par l'huissier de justice pour le compte des personnes physiques au-delà de certains seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette et fixés par arrêté préfectoral ;
- ✓ la saisine de la CCAPEX par les personnes morales (sauf SCI entre parents et alliés). Celle-ci est réalisée deux mois avant l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail sous peine d'irrecevabilité de la demande (le signalement de l'impayé fait par les bailleurs (personnes morales) aux organismes payeurs des aides personnelles au logement vaut saisine de la CCAPEX au sens de l'article 24 de la loi du 6.7.89) ;
- ✓ la notification au préfet de l'assignation aux fins de constat de la résiliation. Cette information doit être faite au moins deux mois avant l'audience, afin que le préfet puisse saisir l'organisme compétent pour réaliser le diagnostic social et financier ;

- ✓ la saisine par l'huissier du préfet à l'occasion du commandement d'avoir à libérer les locaux.
- ✓ L'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion saisit le préfet afin que celui-ci informe la CCAPEX de cette situation et le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du DALO ;
- ✓ la saisine par l'huissier à l'occasion d'une demande de concours de la force publique pour une expulsion).

Ces dispositions entrent en vigueur à la date de mise en œuvre opérationnelle des modules concernés du système d'information EXPLOC. Elle est fixée par arrêté du ministre de l'Intérieur, et au plus tard le 31 décembre 2017, ou le 30 juin 2019 s'agissant de la saisine de la CCAPEX par les personnes morales ([art. 152, I, 2 de la Loi EC](#)).

Modalités de signalement par les huissiers de justice des commandements de payer

([Art. 14 / art. 24 I de la loi du 6.7.89](#))

L'huissier de justice doit obligatoirement signaler à la CCAPEX, ou à la sous-commission compétente, les commandements de payer délivrés pour le compte des bailleurs personnes physiques et des sociétés civiles familiales (jusqu'au 4ème degré inclus).

Le signalement est réalisé à la commission ou à la sous-commission compétente par courrier simple, soit par une lettre reprenant les éléments essentiels du commandement, soit en adressant directement une copie du commandement de payer. ***Ce signalement peut s'effectuer par voie électronique.***

Ce signalement est effectué uniquement pour les commandements de payer pour lesquels ***le montant et l'ancienneté de la dette sont supérieurs à certains seuils :***

- soit le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis ***une durée fixée en mois par arrêté préfectoral, comprise entre 3 et 6 mois ;***
- soit la ***dette de loyer ou de charges*** locatives du locataire est ***équivalente à un multiple, fixé par arrêté préfectoral***, compris entre 3 et 6 fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives.

A noter

Le signalement sera fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint.

Ces seuils relatifs à la durée de la dette ou au multiple du montant du loyer peuvent varier au sein d'un même département.

L'arrêté du préfet est d'une durée maximale de 6 ans. Cependant, jusqu'au 31 décembre 2018, sa durée est réduite à trois ans ([art.18](#)). Cette dernière mesure est destinée à permettre un éventuel réajustement des seuils en fonction du volume des signalements réalisés par les huissiers.

L'arrêté préfectoral précise l'adresse postale et électronique du secrétariat de la commission et, le cas échéant, de ses sous-commissions à laquelle l'huissier signale le commandement.

Modalités de signalement par les huissiers de justice des commandements de quitter les lieux

([Art. 15](#) / [R. 412-2 du CPCE](#))

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 préfet afin 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 DALO ;
- ✓ la CCAPEX.

L'huissier de justice envoie au préfet du département du lieu de situation de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, copie du commandement d'avoir à libérer les locaux. Il peut également faire cet envoi par voie électronique.

Entrée en vigueur

Le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication à l'exception des dispositions relatives à la fixation des seuils au-delà desquels les commandements de payer doivent être transmis à la CCAPEX par les huissiers, qui nécessitent un arrêté préfectoral par département, ainsi que des dispositions d'adaptation relatives aux collectivités de Guyane et de Martinique, qui entrent en vigueur à la date de la première réunion de leurs assemblées délibérantes respectives.

L'instruction des dossiers ([art. 11](#))

L'instruction des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion, est assurée par :

- ✓ les services compétents de l'État, du département et des organismes payeurs des aides personnelles au logement ;
- ✓ les services de l'EPCI ou par son CIAS (sur décision de son conseil d'administration), lorsque le périmètre de la sous-commission est celui de l'EPCI ;
- ✓ un groupement d'intérêt public du domaine de l'action sanitaire et sociale ;
- ✓ un organisme dans lequel l'État et le département sont membres de droit du conseil d'administration (ADIL).

L'instruction est réalisée *sur la base du diagnostic social et financier* lorsqu'il existe. A défaut, l'instructeur sollicite l'acteur en charge de ce diagnostic tel que prévu par le PALHPD.

▪ **Délais de réponse de la commission**

Dans les cas **de saisine ou d'alerte** ([art. 7-2 de la loi du 31.5.90](#)), la commission émet son avis ou sa recommandation dans des *délais adaptés aux situations d'urgence, fixés dans son règlement intérieur*.

Pour les alertes ([art. 7-2 a, b, c de la loi du 31.5.90](#)), le délai fixé par le *règlement intérieur est inférieur à trois mois*.

La commission est informée par leurs destinataires des suites réservées à ses avis et recommandations *selon des modalités prévues par la charte pour la prévention de l'expulsion*.

• **Secret professionnel** ([art. 12](#))

Afin de faciliter et sécuriser les échanges d'information, la loi ALUR ([art. 28 / art. 7-2 de la loi du 31.5.90](#)) prévoit que les membres de la CCAPEX et les personnes chargées de l'instruction *sont soumis au secret professionnel*. Les professionnels de l'action sociale et médico-sociale ([art. L. 116-1 du CASF](#)) 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.

Les informations pouvant être utilisées dans le cadre de l'examen et du traitement des dossiers des ménages en vue de prévenir l'expulsion sont les suivantes :

- ✓ identification et composition du ménage ;
- ✓ caractéristiques du logement ;
- ✓ situation par rapport au logement, notamment données relatives à la procédure d'expulsion, l'existence d'une demande de logement locatif social, un recours au titre du droit au logement opposable ;
- ✓ situation financière du ménage, notamment montant de la dette locative ;
- ✓ motifs de la menace d'expulsion ;
- ✓ actions d'accompagnement social ou médico-social engagées.

Elles seront enregistrées dans le système d'information EXPLOC ([art. 7-2 de la loi du 31.5.90](#)).

Le décret précise que les membres de la commission et, le cas échéant, des sous-commissions, les participants à leurs réunions ou à la préparation de celles-ci, ainsi que les personnes chargées de l'instruction des dossiers, sont soumis pour les informations à caractère personnel au secret professionnel dans les conditions prévues au code pénal.

Évolution de la CCAPEX prévue par l'article 27 de la loi ALUR

Améliorer la prévention des expulsions

De nouvelles obligations de signalement/information

