

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250627-15612-DE-1-1
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND
Directeur général



Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 27 JUIN 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY,
Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MALFAIT.

Protocole entre le Préfet du Pas-de-Calais, les Procureurs de la République d'Arras, Béthune, Boulogne-sur-Mer, Saint-Omer et les bailleurs sociaux du Pas-de-Calais

Direction politique clients et solidarités
Rapporteur : Mme [REDACTED]

I- CONTEXTE

Afin de lutter contre les troubles de voisinage et d'assurer à leurs locataires la jouissance paisible de leur logement, les bailleurs sociaux des Hauts-de-France se sont réunis afin d'élaborer un protocole d'échanges d'informations avec Monsieur le Préfet et les quatre Procureurs de la République du département du Pas-de-Calais.

II- PRINCIPES DU PROTOCOLE

Ce protocole prévoit :

- Une fluidité dans les échanges d'informations entre les bailleurs sociaux et les forces de l'ordre pour étayer les dossiers d'expulsion des locataires, auteurs de troubles à la tranquillité résidentielle, avec les éléments pénaux.
- Un partenariat opérationnel renforcé avec les forces de l'ordre : sensibilisation des gardiens à la gestion des incivilités, prises de rendez-vous pour faciliter les dépôts de plainte, absence d'échanges sur site avec les gardiens et les forces de l'ordre afin de préserver leur sécurité.
- Les demandes de concours de la force publique pour les expulsions seront traitées en priorité par les sous-préfectures.
- La transmission de pièces de procédure par les parquets : jugements, mains courantes d'intervention (...) afin de permettre aux bailleurs de prouver l'existence des troubles de voisinage.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent le Directeur général à fixer définitivement, les clauses, charges et conditions du protocole d'échanges d'informations entre le Préfet du Pas-de-Calais et les quatre Procureurs du Département

Décision adoptée à l'unanimité

Protocole entre le préfet du Pas-de-Calais, les procureurs de la République d'Arras, Béthune, Boulogne-sur-Mer et Saint-Omer et les bailleurs sociaux (ou l'URH) du Pas-de-Calais

relatif à l'échange d'informations dans le cadre de la procédure d'expulsion locative d'auteurs de troubles à la tranquillité résidentielle dans le parc de logements sociaux du Pas-de-Calais

Préambule

Le droit de jouir d'un logement tranquille et sûr, dans lequel l'espace privé comme les parties communes permettent à chacun le plein exercice de ses libertés individuelles, est une dimension essentielle du vivre ensemble et de la sécurité du quotidien.

Les dispositions des articles 1728 du Code civil et 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 ont pour objet de protéger l'ensemble des habitants d'un lieu lorsque leur tranquillité est gravement perturbée par le fait d'un occupant. En particulier, la réalisation d'un acte de délinquance grave à proximité de son lieu d'habitation constitue une atteinte à l'usage paisible de son logement.

L'article 1719 du Code civil stipule que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière (...) 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. Ainsi, les organismes HLM sont acteurs de la tranquillité résidentielle et partenaires de la sécurité et la tranquillité publique.

Sur ce fondement, un bailleur peut saisir le juge civil pour que ce dernier prononce la résiliation du bail de l'habitation et l'expulsion de tout occupant pour rétablir la tranquillité des lieux.

Article 1 : objectif visé du protocole

Le présent protocole vise à définir les modalités d'échange d'informations permettant d'expulser les auteurs de troubles à la tranquillité résidentielle lorsqu'ils sont locataires d'un logement social.

Article 2 : engagements des parties

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre de ce présent protocole.

Engagements des bailleurs sociaux :

Les bailleurs sociaux s'engagent à garantir la stricte application du règlement intérieur et du contrat de bail en intervenant sans délai selon les outils administratifs et juridiques dont ils disposent pour assurer la tranquillité des résidents et la sécurité des bâtiments.

Ils s'engagent particulièrement à prendre toute mesure utile visant à maintenir ou restaurer :

- la sécurité de leur patrimoine, en application du code de la construction et de l'habitation ;
- la tranquillité résidentielle relevant des obligations du propriétaire-bailleur.

Ils s'engagent à faciliter l'intervention des forces de sécurité intérieure notamment en permettant l'accès aux parties communes des résidences et en transmettant les informations et images vidéo à leur disposition.

Ils peuvent également :

- solliciter un référent sûreté police ou gendarmerie territorialement compétent pour établir une étude de sûreté notamment pour la sécurisation des parties communes ;
- inciter les locataires à s'inscrire à l'opération OTV (Opération Tranquillité Vacances) pour prévenir les cambriolages lors de leurs absences ;
- solliciter une sensibilisation aux gardiens d'immeubles pour la gestion des incivilités.

Engagements du Préfet

Lorsqu'une procédure d'expulsion est lancée dans le cadre de la présente convention, qu'il y ait ou non impayé de loyer, les services de la préfecture (ou de la sous-préfecture) compétents s'engagent à traiter en priorité la procédure relative au concours de la force publique, sous l'autorité du sous-préfet territorialement compétent et, le cas échéant, en coordination avec le cabinet du préfet.

Pour rappel, le concours de la force publique est octroyé par le sous-préfet d'arrondissement territorialement compétent après avis consultatif de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) d'arrondissement.

Une attention particulière sera portée par les services de police et gendarmerie pour faciliter les relations avec les bailleurs : prise de plainte des bailleurs sur rendez-vous, suivi des plaintes (retour au plaignant et à l'employeur), contacts avec les référents sûreté-tranquillité des organismes HLM, absence d'échanges sur site avec les gardiens pour préserver leur sécurité, reconnaissance de la qualité de chargé de mission de service public des personnels HLM.

Si besoin, des GPO (Groupes de partenariat opérationnel) pourront être mis en œuvre dans le cadre de la police de sécurité du quotidien.

Interventions des Procureurs de la République :

Au cas par cas, à la demande d'un bailleur social ou des services de l'Etat, les Procureurs de la République peuvent transmettre :

- sur le fondement de l'article R. 166 et R. 170 du Code de procédure pénale, la copie toute décision pénale constatant des troubles causés par un locataire ou un occupant à proximité de son habitation, afin que le bailleur puisse étayer son assignation aux fins de résiliation judiciaire du bail pour trouble de jouissance (nuisances de toutes natures, usage impropre des logements ou parties communes, dégradation, vandalisme, agression verbale ou physique à l'encontre de locataires ou de personnels des bailleurs sociaux) ;
- transmettre les mains courantes des forces de l'ordre lorsque celles-ci concernent les troubles de jouissance imputables à des occupants incriminés.

D'initiative, les services de Police nationale ou de gendarmerie nationale peuvent transmettre au bailleur un rapport administratif permettant à celui-ci de caractériser les troubles de jouissance dans le cadre de la procédure civile d'expulsion.

Pour ces demandes, les bailleurs et services de l'Etat solliciteront les Procureurs de la République par courriel en déclarant leur identité, fonctions et motif de la demande via les boîtes à lettres électroniques suivantes :

- ressort d'Arras : tj-arras@justice.fr
- ressort de Béthune : accueil-bethune@justice.fr
- ressort de Boulogne-sur-Mer : accueil-boulogne-sur-mer@justice.fr

- ressort de Saint-Omer : accueil-st-omer@justice.fr

Les procureurs de la République répondront au demandeur par retour de mail.

Article 3 : Durée du protocole

Le présent protocole entre en vigueur à compter de sa signature pour des périodes successives de 3 ans, tacitement renouvelables.

Article 4 : Évaluation du protocole

Le présent protocole fera l'objet d'une évaluation annuelle.

Fait à ARRAS, le

Le Préfet du Pas-de-Calais,

Le Procureur du tribunal Judiciaire d'Arras,

Le Procureur du tribunal judiciaire de Béthune

Le Procureur du tribunal judiciaire de
Boulogne-sur-Mer

Le Procureur du tribunal judiciaire de Saint-Omer

Le Président de l'URH Hauts-de-France,

Le Directeur général de PAS DE CALAIS
HABITAT

Le Directeur général de Maisons et cités

Le Directeur général de Terre d'Opale Habitat

Le Directeur général de SIA Habitat

Le Directeur général de la SEM Urbavileo /
Habitat du Littoral

Le Directeur général d'ICF Habitat Nord-Est

Le Directeur général de NOREVIE

Le Directeur général de Flandres Opale Habitat

Le Directeur général de SIGH

Le Directeur général de Vilogia

Le Directeur général 3F notre Logis

Le Directeur d'Habitat Hauts-de-France

Le Directeur général de Clésence

La Directrice générale de Tisserin habitat

Le Directeur général d'Habitat du Nord

Le Directeur général de Vilogia

Le Directeur général de Vilogia Logifim

Le Directeur de Cottage Social des Flandres