

PROTOCOLE DE COHÉSION SOCIALE



L.353-15-2 CCH – Loi Borloo du 18 janvier 2005

Pourquoi et quand recourir à un PCS ?

Afin de prévenir l'expulsion des locataires de logements sociaux en rétablissant leur bail, sous conditions, après une résiliation pour impayés de loyers et charges et à tous stades de procédure (signification du jugement, commandement de quitter les lieux, réquisition du concours de la force publique ou même CFP octroyé).

La loi Elan du 23 novembre 2018 a assoupli le dispositif. Le protocole peut désormais être ouvert même lorsque la dette locative a été remboursée ou bien lorsqu'elle est effacée dans le cadre d'une procédure de rétablissement personnel (= protocole à zéro).

En fonction du stade, il sera nécessaire de notifier la signature du PCS à la préfecture.

Le protocole permet :

- **Au locataire** de bonne foi, devenu occupant sans titre à la suite d'une décision judiciaire d'expulsion, de se maintenir dans les lieux.
- **Au bailleur** de sécuriser le recouvrement via le plan d'apurement établi et d'éviter une procédure lourde et coûteuse
- **Dans le cas d'un protocole « à zéro »** d'encadrer le maintien dans les lieux en attendant le rétablissement du bail

	Locataire	Bailleur social
Objectif	Éviter l'expulsion et rétablir le bail	Recouvrer la dette et éviter une procédure coûteuse
Public concerné	Locataires de bonne foi devenus occupants sans titre après décision judiciaire d'expulsion pour impayés	Bailleur HLM / organisme de logement social
Durée	2 ans et renouvelable de trois années au plus	Un protocole ne peut donc dépasser une durée maximale de cinq ans (CCH : L.353-15-2 et L.442-6-5).
Conditions d'accès	Bonne foi + respect d'un protocole signé	Suspension de la procédure d'expulsion au stade de la signature du PCS
Engagements	<ul style="list-style-type: none"> • Reprendre le paiement de l'indemnité d'occupation et charges • Respecter le plan d'apurement validé par l'organisme payeur (CAF, MSA et annexé au protocole) 	<ul style="list-style-type: none"> • Renoncer à la poursuite de l'expulsion pendant le protocole • Rétablir le bail si les engagements sont tenus
APL	Maintien du droit à l'APL entre la résiliation et le protocole	Transmission du protocole à l'organisme payeur
En cas de non-respect	Exécution de la décision d'expulsion initiale	<p>Reprise de la procédure au stade auquel le PCS a été signé</p> <p><u>Si le CQL a déjà été signifié :</u> Après mise en demeure de l'occupant, le bailleur peut notifier au préfet la dénonciation du protocole valant réquisition de prêter le concours de la force publique à l'expulsion du locataire</p>
En cas de respect	Son Bail doit être rétabli	Obligation légale de rétablir le bail (max. 3 mois après fin du protocole) et de le signifier à la CAF