

ANNEXE 6

Illustrations des "conséquence sur les modalités d'organisation et le fonctionnement de certaines commissions administratives"

A. Les saisines obligatoires des commissions départementales de conciliation.

La commission départementale de conciliation (CDC) statue sur les litiges mentionnés à l'article 20 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Sa saisine est un préalable obligatoire à la saisine du juge pour les litiges ayant trait au loyer, tels que la réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué (article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989), la fixation du loyer dans le cadre du dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers (article 18 de la loi du 6 juillet 1989), l'action en réévaluation ou en diminution du loyer (VI de l'article 140 de la loi ELAN) ou la contestation du complément de loyer (B du III de l'article 140 de la loi ELAN) dans le cadre du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers. La CDC dispose d'un délai de 2 mois à compter de la date de saisine par le bailleur ou le locataire pour émettre un avis. Par ailleurs, selon le motif de la saisine, le juge doit également être saisi dans un certain délai ou avant le terme du contrat de location

Si tant est que cela soit pertinent dans le cadre d'une tentative de conciliation, l'article 2 de l'ordonnance n°2020-347 adaptant le droit applicable au fonctionnement des établissements publics et des instances collégiales administratives pendant l'état d'urgence sanitaire (EUS) autorise en droit la CDC à délibérer à distance dans les conditions de l'ordonnance n°2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial. Par ailleurs, le délai de 2 mois pour rendre son avis entre dans le champ des dispositions de suspension de délais jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire plus un mois introduites par l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

L'arrêt de la Cour de cassation (Civ. 3°, 12 octobre 2011) a établi qu'à défaut d'avis rendu par la CDC, lorsque le délai de deux mois qui lui est imparti est écoulé, le juge peut être valablement saisi. Lorsque ce délai tombe pendant l'état d'urgence sanitaire augmenté d'un mois, ce délai doit être augmenté de la période de suspension.

B. Les délais d'instruction des dossiers des ménages DALO / DAHO (articles 1er et 7 de l'ordonnance)

Si le dossier DALO est déposé :

1) Avant le début de la période d'état d'urgence (soit avant le 12 mars) :

→ **le délai d'instruction est suspendu** pour toute la période de l'EUS plus un mois (selon l'article 1^{er} de l'ordonnance), soit jusqu'au 23 juin compris.,

2) Pendant la période d'état d'urgence plus un mois :

→ le **délai d'instruction ne commence à courir** qu'à compter de l'expiration du délai d'un mois suivant la fin de l'EUS, soit le 24 juin.

Ex : pour un délai d'instruction réglementaire de 3 mois (fixé par l'article R. 441-15 du CCH) :

- Demande déposée avant le 12/03 : le délai déjà couru **est suspendu**; il reprendra son cours à la fin de l'EUS + 1 mois c'est-à-dire au 24 juin. La décision devra donc intervenir dans le délai restant à courir. Ainsi, si la demande a été déposée le 20 février, soit 3 semaines avant le début de l'EUS, il restera 9 semaines de délai pour l'instruction à partir du 24 juin: la décision doit intervenir **avant le 26 août**.
- Demande déposée entre le 12 mars et le 23 mai : la décision devra intervenir dans un délai de 3 mois à compter du lendemain de la fin de l'EUS (24 mai) + 1 mois (=24 juin), soit **avant le 24 septembre**.
- Demande déposée entre le 24 mai et le 24 juin, c'est-à-dire dans le mois qui suit la fin de la période de l'EUS : le délai de 3 mois commence à courir au 24 juin. Ainsi, si la demande est déposée le 10 juin, la décision devra être rendue **avant le 24 septembre**.
- Demande déposée après le 24 juin : le délai d'instruction réglementaire de 3 mois est appliqué normalement. Ainsi, si la demande est déposée le 28 juin, la décision devra être rendue avant **le 28 septembre**.

Les décisions reconnaissant le caractère prioritaire et urgent de la demande qui interviennent après les délais explicités ci-dessus doivent être exécutées dans les délais réglementaires. Le relogement doit donc intervenir dans un délai de 3 ou 6 mois selon les départements.

L'absence de décision de la commission à l'issue des délais explicités ci-dessus équivaut à une décision de rejet implicite., **Les recours gracieux/contentieux** devront être formulés dans un délai de droit commun de 2 mois suivant la naissance de la décision implicite de rejet (soit à la fin de ces 3 mois dans les deux derniers exemples).

Le délai de recours se situera donc dans un délai compris entre 3 et 5 mois après la fin de l'EUS pour les demandes déposées entre le 12 mars et le 24 juin, selon notre exemple.

Pour les délais d'instruction des dossiers DAHO, les mêmes règles sont à appliquer avec un délai réglementaire d'instruction de 6 semaines. Ainsi, si un dossier DAHO est déposé le 05 mars (1 semaine avant le début de la période d'état d'urgence), la décision devra être rendue 5 semaines après la fin de la période d'EUS plus 1 mois, c'est-à-dire **avant le 30 juillet**.

C. Délais réglementaires de relogement des ménages DALO / DAHO (articles 1^{er} et 7 de l'ordonnance)

Pour les décisions de la commission de médiation DALO (COMED) reconnaissant le caractère prioritaire et urgent de la demande intervenues avant le début de la période d'état d'urgence sanitaire, soit avant le 12 mars, le délai réglementaire de relogement est suspendu pendant la

période d'état d'urgence plus 1 mois. Comme pour l'instruction, le délai déjà couru **n'est pas effacé**; il reprendra son cours à la fin de l'état d'urgence sanitaire plus un mois.

Dans le cas où la décision est rendue pendant la période d'EUS plus un mois (dans le cas de COMED tenues de manière dématérialisée par exemple), le délai de relogement ne commencera à courir qu'à compter de l'expiration du délai d'un mois suivant la fin de l'EUS, soit le 24 juin.

Les décisions des commissions de médiation DALO (COMED) qui interviennent après les délais explicités ci-dessus au B) (soit après le 23/06), doivent être exécutées dans les délais réglementaires. Le relogement doit donc intervenir dans un délai de 3 ou 6 mois selon les départements.

Exemple :

En prenant le même exemple qu'au **B)** avec une période d'état d'urgence qui démarre au 12/03 et s'achève au 23/05, pour un délai réglementaire de relogement de 3 mois, cela aboutira pour :

- Décision rendue avant le 12 mars : le relogement devra intervenir au plus tard à une date calculée en ajoutant à la date du 24 mai, la durée correspondant à la période non écoulée (une fois décompté du délai total, le délai écoulé entre la date de la décision et le 12 mars).
- Décision rendue entre le 12 mars et le 23 mai : le relogement devra intervenir au plus tard le **24 septembre**.
- Décision rendue après le 23 juin : le relogement devra intervenir au plus tard **3 mois après la date de la décision (si 10 juillet = 10 octobre)**.

Pour les délais d'accueil des ménages reconnus DAHO, les mêmes règles sont à appliquer avec un délai réglementaire d'accueil de 6 semaines.

D. Impact sur les astreintes DALO / DAHO (article 4 de l'ordonnance)

En vertu de l'article 4 de l'ordonnance, les **astreintes** ayant pour objet de sanctionner l'Etat pour inexécution du relogement des ménages DALO dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours, si ce délai a expiré entre le 12 mars 2020 et un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit jusqu'au 23 juin.

Le cours des astreintes qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 est suspendu pendant la période de l'état d'urgence sanitaire plus un mois (cf : point 3) du A) de la fiche de présentation générale.

E. Modalités pratiques d'organisation des commissions de médiation DALO

L'ordonnance n° 2020-347 du 27 mars 2020 adaptant le droit applicable au fonctionnement des établissements publics et des instances collégiales administratives pendant l'état d'urgence sanitaire s'applique aux commissions de médiation DALO (COMED).

Ainsi, **les commissions de médiation DALO (COMED) peuvent se tenir de manière dématérialisée sous réserve du respect du secret professionnel** dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal, par les membres de la COMED et les personnes chargées de l'instruction des saisines (cf. article L441-2-3 du CCH). Ce choix relève localement du Préfet.

Il convient ainsi d'organiser la COMED en prenant toutes les précautions nécessaires afin de garantir le respect du secret professionnel. Ces précautions peuvent par exemple prendre les formes suivantes :

- utiliser un réseau de confiance pour les outils d'audioconférence ou de visioconférence : utiliser le réseau ministériel (outil webconf du ministère) ou un protocole https sécurisé ; contrôle des participants : les codes d'accès sont confidentiels et à l'usage exclusif des participants. La conférence doit être verrouillée lorsque tous les participants sont connectés. dans les navigateurs, utiliser un minimum d'onglets (un seul onglet pour la conférence si possible).

F. Les systèmes d'information SYPLO et ComDALO

L'outil SYPLO continue d'être fonctionnel pendant la période d'état d'urgence via un accès internet sécurisé <https://www.syplo.logement.gouv.fr>. Il permet la labellisation des publics notamment les sortants d'hébergement et les présentations de candidats au titre du contingent préfectoral. Il permet également de renseigner les suites des commissions d'attribution des logements qui peuvent par ailleurs se tenir de manière dématérialisée comme prévu au **D**) (renseigné directement par les services en cas de gestion directe ou par les bailleurs en cas de gestion déléguée dans le cas où ils adhèrent à l'outil).

L'outil COMDALO est également fonctionnel et permet de réaliser pendant cette période toute la phase d'instruction des dossiers modulo un accès internet sécurisé de type VPN et un compte Cerbère (l'accès internet reste possible et à privilégier en cas de saturation du réseau RIE : <https://comdalo.logement.gouv.fr>). La plupart des délais de la procédure DALO ne sont pas paramétrables directement par l'utilisateur dans ComDALO et aucune solution technique ne permet pour l'instant de les modifier suivant les règles définies aux **A**) et **B**). Quoiqu'il en soit dans l'outil la procédure demeure inchangée, les dossiers ne sont pas « bloqués » malgré les alertes de dépassement de délai qui peuvent apparaître : les dossiers non instruits dans le délai réglementaire déjà paramétré passeront tout simplement dans l'état « hors délai 1 » (délai 1 = délai d'instruction) jusqu'à ce qu'une nouvelle décision soit saisie dans l'application. Si une décision favorable est saisie, le délai 2 (= délai de relogement) commence à courir et le dossier passe à l'état « hors délai 2 » tant que le relogement n'est pas saisi.

Par contre, les courriers générés automatiquement par l'outil et mentionnant les délais réglementaires devront être adaptés manuellement conformément aux nouveaux délais prévus aux **A**) et **B**).

Dans le cas particulier d'un report de COMED, les dossiers déjà saisis doivent être réaffectés manuellement à la nouvelle commission. L'outil ne permet pas aujourd'hui d'automatiser le

transfert des dossiers vers une commission ultérieure.

La question des moyens (vacataires disponibles) pour notamment aider dans le rattrapage des dossiers fera l'objet d'un point national à la sortie de la crise sanitaire.

L'assistance aux outils réalisée par le SNUM demeure mais reste dégradée (réactivité réduite) étant données les conditions de travail des agents les assurant (télétravail, enfants à domicile, saturation du VPN, etc.). Pour mémoire, les boîtes fonctionnelles d'assistance sont syplo@developpement-durable.gouv.fr et assistance-nationale-comdalo@developpement-durable.gouv.fr