



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 la période juridiquement protégée fixée au 23 juin 2020 instaurée 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 juridiquement protégée (PJP) (article 1^{er} de l'ordonnance 2020-306), soit jusqu'au 23 juin compris.,

2) Pendant la période juridiquement protégée :

→ **le délai d'instruction ne commence à courir** qu'à compter de l'expiration de la période juridiquement protégée, soit à partir du 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 la période juridiquement protégée c'est-à-dire à partir du 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 juin: la décision devra intervenir dans un délai de 3 mois à compter du lendemain de la période juridiquement protégée (=24 juin), soit **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 la période juridiquement protégée 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 juridiquement protégée, 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 juridiquement protégée. Comme pour l'instruction, le délai déjà couru **n'est pas effacé**; il reprendra son cours à la fin de la PJP.

Dans le cas où la décision est rendue pendant la période juridiquement protégée (dans le cas de COMED tenues de manière dématérialisée par exemple), le délai de relogement ne commencera à courir qu'à compter de l'achèvement de la période juridiquement protégée, 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)**, 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 juin, 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 juin : 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 durant la période juridiquement protégée, soit jusqu'au 23 juin.

Le cours des astreintes qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 est suspendu durant la période juridiquement protégée.

L'article 4 de l'ordonnance n°2020-306 a été modifié par l'ordonnance n°2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délai pour faire face à l'épidémie de Covid 19.

La disposition précisant que les astreintes produisent leurs effets « à compter de l'expiration d'un délai d'un mois après la fin de cette période » a été abrogée et remplacée par de nouvelles dispositions en vigueur depuis le 17 avril.

L'article 4 fixe désormais un report de la date d'effet des astreintes, à compter du 24 juin, pour une durée égale à la période d'exécution de l'obligation pendant laquelle celle-ci a été affectée. Cette disposition est par ailleurs étendue aux obligations qui se terminent après la période juridiquement protégée mais qui se sont déroulés pendant cette période et en ont été affectés.

Ainsi, aux termes de l'article 4 (alinéa 2 et 3):

« Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours (...) est reportée d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée » (alinéa 2).

La date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses prennent effet, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent, dans un délai déterminé expirant après la période définie au I de l'article 1er, est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la fin de cette période » (alinéa 3).

Il convient donc de distinguer les situations suivantes :

- Jugement notifié le 1er mars 2020 dont l'obligation de relogement doit être exécutée le 1er juin 2020, les astreintes reprennent leur cours au 13 septembre 2020 (prise en compte du délai entre le 12 mars et le 1^{er} juin à compter du 24 juin).



- Jugement notifié le 25 mars 2020 dont une obligation de relogement doit être exécutée le 1er juin 2020, les astreintes reprennent leur cours au 31 août 2020 (prise en compte du délai entre le 25 mars et le 1er juin à compter du 24 juin).

- Jugement notifié le 1er mars 2020 dont une obligation de relogement doit être exécutée le 20 juillet 2020, les astreintes reprennent leur cours au 1^{er} novembre 2020 (prise en compte du délai entre le 12 mars et le 20 juillet à compter du 24 juin).
- Jugement notifié le 25 mars 2020 dont une obligation de relogement doit être exécutée le 20 juillet 2020, les astreintes reprennent leur cours au 19 octobre 2020 (prise en compte du délai entre le 25 mars et le 20 juillet à compter du 24 juin).

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

1) Dématérialisation

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).

2) Règles de quorum :

Il est nécessaire de respecter les règles de quorum durant la période d'état d'urgence pour les commissions de médiation dématérialisées. Les possibilités de dérogation à ces règles



(cf. article 6 de l'ordonnance n°2020-247) ne doivent intervenir que dans les situations exceptionnelles réunissant l'ensemble des conditions suivantes :

- Présence de sièges vacants au sein de la commission (l'ensemble des sièges ne sont pas ou plus pourvus)

ET

- impossibilité de réunir l'ensemble des membres de la commission et ce même après une seconde convocation prévue à l'article R. 441-13 du CCH (« La commission délibère à la majorité simple. Elle siège valablement, à première convocation, si la moitié de ses membres sont présents, et à seconde convocation, si un tiers des membres sont présents. »)

ET

- impossibilité de rendre les décisions dans les délais réglementaires en cas de report de la commission (où le quorum serait respecté) ou dans le cas particulier d'injonction du juge (où les délais donnés à la commission pour se prononcer sont généralement très courts)

3) Renouvellement des mandats des membres:

L'article 6 de l'ordonnance n° 2020-347 du 27 mars 2020 stipule que les mandats des membres des commissions arrivant à expiration pendant la période d'état d'urgence augmentée d'un mois sont prorogés jusqu'au 30 juin au plus tard. Les commissions de médiation peuvent donc se tenir jusqu'à fin juin sans que ne soit pris un nouvel arrêté.

La dérogation prévue au 4ème alinéa de l'article 6, aux termes duquel, « *Lorsque le remplacement des personnes mentionnées aux premier et troisième alinéas ou la désignation d'un membre intervenant pour la première fois au cours de la même période impliquent de procéder à une élection, la date limite du 30 juin 2020 mentionnée à ces deux alinéas est reportée au 31 octobre 2020* », ne s'applique que dans l'hypothèse où il doit être procédé à une élection du membre de la commission. Le fait que la personne qui procède à la nomination du membre de la commission soit elle-même issue d'une élection ne rend nullement l'alinéa applicable à la désignation du membre de la commission.

Il convient d'en déduire que les représentants des membres du département, des EPCI ainsi que de Paris sont bien tous désignés par une personne identifiée, ce qui exclut l'application de cette prorogation au 31 octobre 2020.



S'agissant du représentant des communes, hors Paris, le fait qu'il soit « *désigné par l'association des maires du département* » peut être sujet à interprétation (les modalités de cette désignation n'étant pas précisée) et, s'agissant d'une désignation par une personne morale, impliquer une élection interne.

Bien que l'article R. 441-13 ait prévu la situation de défaut de désignation du représentant par l'association des maires (laquelle implique la désignation du maire de la commune du chef-lieu

ou de la population la plus importante), il semblerait que le 4ème alinéa de l'article 6, reportant le mandat au 31 octobre, soit applicable dans la situation où la désignation du représentant de la commune résulterait d'une élection au sein de l'association des maires du département (et dans ce cas seulement).

Enfin, il convient de noter qu'il semblerait qu'aujourd'hui au vu des déclarations du Premier ministre, les élections municipales aient lieu le 28 juin mais que cette date reste réversible.

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**). Quoi qu'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.



**MINISTÈRE
CHARGÉ DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature**

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