



**ANIL / AGENCE NATIONALE POUR
L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**



**L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT**

**RECOMMANDATIONS
POUR UNE MISE EN ŒUVRE
DU BAIL GLISSANT**

Juillet 2010

AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ANIL)

2, Boulevard Saint-Martin 75010 PARIS

anil@anil.org – www.anil.org

Tél : 01 42 02 05 50

FEDERATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS D'ACCUEIL ET DE REINSERTION SOCIALE (FNARS)

76, rue du Faubourg Saint-Denis

75010 PARIS

fnars@fnars.org

Tél : 01 48 01 82 00

UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH)

14, rue Lord Byron 75384 PARIS CEDEX 08

djef@union-habitat.org - www.union-habitat.org

Tél : 01 40 75 78 60

Paris, le 28 juillet 2010

Madame, Monsieur le Président,

Le bail glissant est un dispositif utilisé depuis plus de 20 ans par les organismes d'HLM et les associations pour favoriser l'accès et l'insertion durable dans le logement de certaines catégories de ménages en voie d'autonomie, grâce à une période transitoire de sous-location et d'accompagnement social.

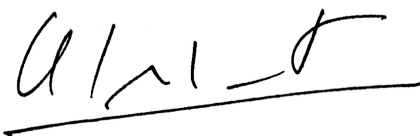
Par l'introduction d'un examen périodique contradictoire visant à examiner la capacité du ménage à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom, la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a cherché à développer ce dispositif qui constitue une voie d'accès au logement pour certaines populations.

Dans cette perspective, l'ANIL, la FNARS et l'USH ont décidé de mener ensemble une réflexion en vue de proposer à leurs réseaux des recommandations susceptibles de développer, lorsque c'est utile et adapté, le recours au bail glissant. Ce dernier leur apparaît comme un outil pertinent pour faciliter tant l'accès à un logement de personnes proches de l'autonomie, sans passage obligatoire par l'hébergement, que la sortie, dans de bonnes conditions de réussite et lorsque cela se justifie, de ménages hébergés en structure collective vers le logement.

Ce document traduit l'implication forte des trois réseaux dans la mise en œuvre de solutions conformes à leur mission sociale pour favoriser l'accès au logement des populations vulnérables.

En espérant répondre à vos besoins, nous vous prions, Madame, Monsieur le Président, d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

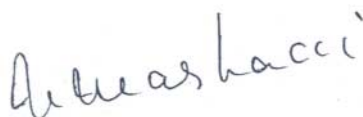
Claude JEANNEROT, Président



Thierry REPENTIN, Président



Nicole MAESTRACCI, Présidente



ANIL / AGENCE NATIONALE POUR
L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT

La sous-location avec objectif de glissement du bail a pour vocation de permettre l'accès au logement en tant que locataire à des personnes en voie d'insertion. Ce dispositif permet de ménager une phase transitoire, destinée à développer l'apprentissage d'un « savoir habiter » et à valider les capacités des occupants à assumer les obligations locatives avant l'accès direct au logement.

Sa mise en œuvre implique un partenariat étroit et contractualisé entre le bailleur social, l'organisme agréé et le bénéficiaire. Elle nécessite également de faire le lien avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), instance de coordination des acteurs et des dispositifs impliqués dans l'aide à l'accès et au maintien dans le logement ainsi qu'avec le FSL (Fonds Solidarité Logement), en charge du financement de l'accompagnement social lié au logement et de la gestion locative adaptée.

Le présent document a pour objet la formalisation de recommandations des trois réseaux, ANIL, FNARS, USH pour la mise en œuvre à bon escient de ce dispositif.

Il comporte trois volets :

Une définition du bail glissant

Des recommandations opérationnelles pour la mise en œuvre de baux glissants

Des recommandations à caractère juridique pour la formalisation

- du contrat de location entre l'organisme agréé et le bailleur
- du contrat de sous-location entre l'organisme agréé et le sous-locataire
- d'une convention tripartite entre le bailleur, l'organisme agréé et le sous-locataire en vue du glissement de bail

Ces recommandations sont assorties en annexe d'exemples pour chacun de ces contrats.

**TABLEAU RECAPITULATIF DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES IDENTIFIEES
COMME APPLICABLES AU CONTRAT DE SOUS-LOCATION**

Sous-location HLM	Loi du 6 juillet 1989 (art. 40 I et III) Logement conventionné ou non	Réglementation HLM et CCH
Accès au logement / Pièces justificatives	22-2	Arrêté du 14 juin 2010
Enquête triennale		L442-5
Contenu du contrat	3	
Annexes au contrat	3 et 3-1	
Cautionnement	22-1	
Clauses réputées non écrites	4	
Obligations des parties	6 et 7	
Délai de préavis	15 I	
- en cas de congé du locataire		
- situation du locataire pendant le préavis	al.2 et 3	
Transmission de quittance	21	
Recours du locataire / Décence + autres litiges	20-1 / 24-1	
Dépôt de garantie (modalités et restitution)	22 al. 2 à 5	
Charges (détermination)		L442-3
Charges (paiement)	23 al.6 et s.	
Travaux d'économie d'énergie : participation du sous-locataire		L442-3 et s. R442-24 et s.
Modalités de réception des services de télévision	3-2	
Détecteurs de fumée		L 129-8 et L 129- 9 + décret à paraître
Clause résolutoire	24	
Résiliation du bail		L442-4-1 et L442-4-2
Fixation du loyer		L442-1 à L442-2
Révision du loyer		L442-1
Modalités de paiement du loyer	loi du 6 juillet 1989 (art. 40 I et III)	R353-18
Sous-location HLM	Loi du 6 juillet 1989 (art. 40 I et III). Logement conventionné ou non	L442-8-2
Possibilité d'étendre les mesures relatives à la remise en cause du droit au maintien dans les lieux à des logements hors zones géographique visées.		L442-4
Accès au logement HLM Conditions ressources		L441-1 et R 441-1 et s.
Conditions de séjour régulier pour les étrangers		
Maintien dans les lieux		L442-8-2
Opposabilité des notifications faites par le bailleur	9-1	
Interdiction de louer meublé et de sous- louer		L442-8
Sous-locations autorisées		L442-8-1
Perte du droit au maintien dans les lieux		L442-8-2

I – DEFINITION DU BAIL GLISSANT

1- LES COCONTRACTANTS

Les bailleurs sociaux peuvent louer des logements meublés ou non meublés, aux organismes agréés au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale¹, à charge pour ces derniers de les sous-louer meublés ou non, à titre temporaire, aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de leur ressources ou de leurs conditions d'existence (CCH : L.365-1 et L.365-4 / Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : art. 2).

Ces dispositions sont également applicables aux logements conventionnés des SEM.

2- LE MECANISME

Le terme de bail glissant est une création de la pratique. Il ne fait l'objet d'aucune définition réglementaire. Le bail glissant s'inscrit nécessairement dans une opération qui comporte deux phases consécutives :

1ère phase :

Un contrat de sous-location avec objectif de glissement du bail : le ménage est sous-locataire et son contrat mentionne l'objectif de faire glisser le bail à son nom c'est-à-dire, lui permettre d'accéder à un logement autonome sous certaines conditions et à une échéance définie contractuellement de façon partenariale. Ce contrat est articulé avec le contrat de location entre l'organisme agréé et le bailleur social ainsi qu'avec une convention tripartite incluant le ménage bénéficiaire du bail glissant et précisant le rôle de chacune des parties dans le glissement de bail.

2ème phase :

La signature d'un contrat de location directement entre le bailleur social et le ménage. La signature de ce nouveau contrat est conditionnée par le respect de certaines conditions et une décision favorable de la commission d'attribution du bailleur social.

3- LES CONDITIONS DE GLISSEMENT

Les conditions de glissement de bail sont librement définies entre les contractants (organisme agréé, bailleur social, sous-locataire). Elles portent sur le respect des obligations locatives et doivent être mentionnées au contrat de location conclu entre le bailleur social et l'organisme agréé ainsi qu'au contrat de sous-location entre l'organisme agréé et le sous-locataire.

¹ Un décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 précise les conditions d'agrément de ces organismes. Dans le cadre de la sous-location avec bail glissant, l'agrément requis est celui de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale.

La loi MLE¹ a introduit le principe d'un examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires, ayant pour objet d'évaluer leur capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à leur nom (Loi du 25 mars 2009 : art 98 / CCH : L.442-8-3). Cet examen s'impose dès lors que les logements sont loués à une personne morale pour être sous-loués à titre transitoire à des personnes éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence (CCH : L.301-1 II).

La loi MLE prévoit un décret pour préciser les modalités de mise en œuvre de cet examen contradictoire. Dans l'attente de ce décret, les contours de cet examen sont précisés dans la partie : « Recommandations pour une mise en œuvre » du présent document.

Le tableau ci-contre récapitule la réglementation applicable au bail glissant.

¹ Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite « loi MLE

II - RECOMMANDATIONS POUR UNE MISE EN ŒUVRE DU GLISSEMENT DU BAIL

1- SE DOTER D'UN CADRE DE REFERENCE PARTAGE POUR LA MISE EN ŒUVRE DU BAIL GLISSANT

Le bail glissant a pour vocation de permettre l'accès au logement, en tant que locataires, de personnes en voie d'insertion. Il concerne ainsi des catégories limitées de personnes ou de ménages identifiés par les partenaires. Le bail glissant constitue une phase transitoire avant l'accès direct au logement.

La réussite du bail glissant implique un partenariat étroit et structuré entre le bailleur, l'organisme agréé au titre de l'intermédiation locative et la gestion locative sociale et le bénéficiaire.

Il s'inscrit dans une palette d'outils (accès direct avec ou sans accompagnement social, sous-location, résidence sociale....) mobilisables en faveur des publics visés par le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), en fonction de la situation des ménages concernés. C'est pourquoi, sa mise en œuvre doit s'inscrire dans un cadre de référence défini entre les organismes agréés et les bailleurs, en lien avec le PDALPD.

Au plan pratique, la mise en œuvre du bail glissant peut être encadrée par trois types de conventions, selon les cas et le contexte partenarial. Ces conventions se superposent parfois sur certains territoires :

1. **Une convention partenariale de la sous-location avec glissement de bail entre les organismes agréés au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale, les bailleurs sociaux et les partenaires (FSL, PDALPD).** Cette convention précise les publics bénéficiaires, les modalités de diagnostic de leur situation, les conditions de l'accompagnement social et celles du glissement du bail. Elle permet une évaluation régulière des difficultés rencontrées et des résultats atteints.

Une telle convention doit permettre de conforter ces opérations, par des engagements du FSL ou d'autres dispositifs locaux pour la mise en place de mesures d'accompagnement social lié au logement et la couverture du risque locatif pris par les organismes agréés. Des propositions doivent être effectuées dans ce domaine par les organismes d'HLM et les organismes agréés.

Elle peut également, dans les départements où cela sera jugé utile, définir les conditions partenariales d'examen des situations, par une instance du PDALPD ou d'un EPCI : ces instances partenariales (y sont représentés, les conseils généraux, les collectivités, les bailleurs sociaux, les associations, l'Etat) peuvent acter le recours à un bail glissant par rapport à d'autres solutions (accès direct avec accompagnement social, sous-location, hébergement, logement foyer...). Elles peuvent également être

sollicitées pour rechercher des solutions pour les sous-locataires dont le bail ne glisse pas.

- 2. Une convention bilatérale entre représentants des bailleurs sociaux et des organismes agréés au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale.** Une telle convention peut être signée à l'échelle régionale, départementale, voire locale. Les signataires sont le plus souvent l'association régionale de la FNARS, l'association régionale ou départementale HLM. Elle précise notamment l'objet et les conditions de la sous-location avec bail glissant : publics visés, critères de recours au bail glissant, modalités de diagnostic et d'examen des situations, rôle respectif et information réciproque entre le bailleur social et l'organisme agréé, conditions du glissement de bail, modalités d'accompagnement éventuel du ménage une fois titulaire du bail.

Cette convention peut comporter l'engagement de la désignation par chaque bailleur social et chaque l'organisme agréé de référents chargés du suivi des contrats de location ayant pour objet le bail glissant, ainsi que des modalités d'attribution par le bailleur social de nouveaux logements à mesure du transfert des baux au nom des sous-locataires, à l'organisme agréé.

Il est recommandé d'articuler une telle convention au PDALPD.

- 3. Une convention passée directement entre un organisme agréé au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale et un bailleur social :** ces conventions fixent en général des objectifs d'attribution de logements sociaux à l'organisme agréé et leur affectation (bail glissant, sous-location, CHRS éclaté, ALT) en stock et en flux (reconstitution d'une offre en cas de glissement de bail). Elles précisent également les publics bénéficiaires ainsi que les modalités de partenariat entre le bailleur social et l'organisme agréé. Le plus souvent sont désignés des référents chargés de la mise en œuvre d'une telle convention.

Il est recommandé que ces conventions comportent la mise en place d'un dispositif d'arbitrage pour traiter les cas de désaccord sur le glissement de bail. Deux possibilités sont envisageables :

- Recours à une instance ad hoc (le plus pertinent est une instance issue du PDALPD) à laquelle est dévolu un rôle d'arbitrage ;
- Identification par les représentants de la FNARS et du mouvement HLM d'un médiateur (tierce personne).

Les contrats de location et sous-location renvoient à ces conventions.

2- S'ENGAGER AUX DIFFERENTES ETAPES DU PROCESSUS

La mise en œuvre du bail glissant comporte un certain nombre d'étapes :

1^{er} étape : le diagnostic initial et la sous-location

- Au vu du diagnostic social (identification des obstacles à l'accès au logement autonome et définition du projet d'accompagnement social lié au logement avec le ménage concerné) réalisé par l'organisme agréé, décision partagée entre le bailleur social et l'organisme agréé de favoriser l'accès au logement grâce à un bail glissant.
- Présentation de la demande de logement de l'organisme agréé à la commission d'attribution des logements (CAL) du bailleur social. La CAL est informée simultanément de l'objectif du glissement de bail, de la situation particulière du futur sous-locataire et des conditions de ce glissement.
- En cas d'acceptation, préparation et signature du contrat de location entre bailleur social et organisme agréé et du contrat de sous-location entre organisme agréé et sous-locataire. Signature également d'une convention tripartite en vue du glissement de bail (entre le bailleur social, l'organisme agréé et le sous-locataire) qui précise les engagements réciproques de chacune des parties, identifie les objectifs à atteindre pour faire glisser le bail et les moyens mis en œuvre en matière d'accompagnement social lié au logement pour atteindre ces objectifs.
- Dépôt d'une demande de logement social par le sous-locataire (avec l'appui éventuel de l'organisme agréé) : délivrance d'un numéro départemental ou régional (Ile-de-France) d'enregistrement...si cette démarche n'a pas été faite précédemment.
- Examen périodique et contradictoire de la situation entre les référents du bailleur social et de l'organisme agréé selon les modalités définies dans la convention tripartite en vue du glissement de bail.

2^{ème} étape : Le glissement du bail au nom du locataire

- Lorsque les parties (bailleur social, organisme agréé et sous-locataire) s'accordent sur l'atteinte des objectifs, la décision de glissement du bail est prise. Le cas échéant, en fonction de l'évolution de la situation du ménage, il peut être envisagé de proposer un autre logement en accès direct, si celui est plus adapté à sa taille, à ses ressources et à sa capacité financière, ou à son projet logement.

Dans cette hypothèse, le bailleur social et l'organisme agréé décideront du moment le plus approprié pour une visite du logement par le sous-locataire (avant ou après passage en commission d'attribution des logements CAL).

- Constitution du dossier de demande par le sous-locataire afin de permettre au bailleur social de vérifier son éligibilité au parc social et d'instruire la demande (production des justificatifs).

- Présentation, dans les meilleurs délais, de la demande à la commission d'attribution des logements, instance décisionnaire. Le dossier du demandeur est assorti d'un bilan réalisé par l'organisme agréé qui montre l'atteinte des objectifs fixés pour le glissement du bail. Il serait intéressant que l'organisme agréé demande une audition à la CAL pour présenter ce bilan, sachant, toutefois, que celle-ci n'est pas légalement tenue d'accepter.
- Décision de la CAL : en cas de décision favorable, le bailleur social adresse l'offre de logement au sous-locataire qui dispose d'un délai qui ne peut être inférieur à 10 jours pour accepter ou refuser. Le défaut de réponse dans le délai équivaut à un refus. L'acceptation de l'offre est confirmée par la signature d'un nouveau bail à son nom et un nouvel état des lieux. Le refus d'attribution doit être motivé par la CAL. Le bailleur social informe l'organisme agréé de la décision de la CAL, qu'elle soit positive ou négative.

Au terme de la période prédéfinie, les parties peuvent tomber d'accord sur le fait que les conditions du glissement du bail ne sont pas réunies par le sous-locataire à l'issue de la période prédéfinie aux contrats de location et sous-location. Dans ce cas, plusieurs options sont envisageables :

- une prorogation de la période de location et sous-location et du délai de glissement du bail (après vérification de la reconduite des financements FSL) pour permettre au sous-locataire d'atteindre les objectifs fixés à la convention tripartite.
- un congé donné au sous-locataire et au bailleur social par l'organisme agréé ou, selon les cas, une résiliation pour manquements du sous-locataire à ses obligations locatives. L'organisme agréé et le bailleur social peuvent convenir de présenter la situation du ménage concerné à la commission partenariale d'examen des cas complexes du PDALDP ou d'une agglomération, afin qu'une solution soit recherchée.

Dans la pratique, il arrive que le bailleur social apporte un soutien financier à l'organisme agréé, lorsque son action n'est pas couverte par un dispositif de garantie. Cette pratique n'est pas encadrée juridiquement.

Un appui technique est également parfois apporté par le bailleur social à l'organisme agréé pour la mise en œuvre de la procédure contentieuse.

- Pour éviter un contentieux, en cas de désaccord entre le bailleur social et l'organisme agréé sur le glissement de bail, il peut être fait appel à un tiers désigné dans le contrat pour arbitrer.

3- REUNIR LES CONDITIONS DE REUSSITE

Lorsque le logement loué par l'organisme agréé a pour vocation le bail glissant, il est recommandé :

- que le choix du sous-locataire et la décision de recourir à un bail glissant soient effectués en commun par l'organisme agréé et le bailleur social. Ce choix commun doit permettre d'anticiper le glissement de bail ultérieur.

- que la commission d'attribution soit informée, lors de l'attribution du logement à l'organisme agréé, du nom de l'occupant et de son projet logement. Il ne s'agit pas d'une obligation réglementaire, mais elle permet d'impliquer la commission d'attribution sur le fait qu'en attribuant un logement dans une perspective de glissement de bail, elle s'engage à examiner dans une seconde étape la demande de logement du sous-locataire au regard de son projet logement et des critères de glissement définis initialement.
- que la durée et l'intensité de la mesure d'accompagnement social lié au logement allouée soient suffisantes pour permettre au ménage d'atteindre les objectifs de glissement de bail.
- qu'organisme agréé et bailleur social puissent se rapprocher aux principales étapes du processus : diagnostic de la situation du ménage à l'entrée dans les lieux (détermination des objectifs à atteindre et des critères de glissement de bail), évaluation périodique partagée de la situation du ménage et de sa capacité à être titulaire d'un bail. Dans cette perspective, il est recommandé que les deux parties identifient chacune un référent chargé de suivre le logement faisant l'objet d'une sous-location avec objectif de glissement de bail.

Plus globalement, les organismes agréés et les bailleurs sociaux ont la possibilité de disposer d'une représentation au sein de leurs instances délibérantes (conseil d'administration ou de surveillance, commission d'attribution des logements). Cette pratique est à encourager dans la mesure où elle participe à une sensibilisation réciproque des enjeux, contraintes et modes d'intervention de chaque partie (organisme Hlm, association...).

4- S'ASSURER DES MOYENS DE FINANCEMENT DE L'INTERMEDIATION LOCATIVE ET DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIE AU LOGEMENT

La mission prise en charge par l'organisme agréé, locataire principal, comporte deux volets : une mission d'intermédiation locative et une mission d'accompagnement social lié au logement visant à favoriser l'accès au logement du ménage en tant que locataire en titre.

- **Le financement de l'intermédiation locative** a été décentralisé aux Fonds de solidarité logement (via l'aide à la médiation locative). Cependant cette dépense n'est pas obligatoire et n'est plus financée dans certains départements. Certaines collectivités territoriales s'engagent dans la sécurisation financière des associations pratiquant la sous-location/location (conseils régionaux, ville ou EPCI).
- Il est également indispensable de vérifier les conditions de financement **des mesures d'accompagnement social liées au logement**, nécessaires au bon déroulement du glissement de bail. Ces mesures sont principalement financées dans le cadre du FSL (abondé par le Conseil général). L'aide sociale de l'Etat, qui finance notamment le fonctionnement et les missions d'accompagnement dans les structures CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale), peut aussi financer un accompagnement social global et de proximité conduit en dehors de la structure et donc directement

auprès des personnes logées dans le parc social (ou privé) qu'elles aient le statut de sous-locataire, locataire ou d'hébergé. Dans le cadre du Plan de relance de 2009, l'Etat a financé des mesures d'accompagnement dans et vers le logement. Ces mesures pourraient être reconduites en 2010.

- Dans la pratique, certains bailleurs sociaux peuvent être amenés à participer au financement de ces missions.

Dans tous les cas, il est conseillé aux organismes agréés et aux bailleurs sociaux d'élaborer, à partir d'une analyse des besoins, des propositions communes vis-à-vis des partenaires susceptibles de contribuer au financement de l'intermédiation locative (notamment la sécurisation financière des organismes agréés qui pratiquent la sous-location) et de l'accompagnement social lié au logement.

III - RECOMMANDATIONS POUR LA FORMALISATION DES CONTRATS DE LOCATION ET DE SOUS-LOCATION

L'organisation des relations entre le bailleur social, l'organisme agréé assurant l'intermédiation locative et le sous-locataire suppose la conclusion de deux contrats :

- l'un entre le bailleur social et l'organisme agréé (locataire principal) ;
- l'autre entre l'organisme agréé (locataire principal) et le sous-locataire (occupant)

A ces deux contrats, il est recommandé d'annexer une convention tripartite signée entre le bailleur social, l'organisme agréé et le sous-locataire précisant le rôle de chacun des acteurs dans le glissement du bail. Cette préconisation qui ne résulte pas d'une obligation réglementaire est faite en vue d'optimiser les engagements des trois parties dans le glissement du bail.

Afin d'aider les parties dans la rédaction de ces contrats, ce document propose :

- un exemple pour chacun des contrats (contrat de location, de sous-location, et convention tripartite)
- des recommandations (ci-dessous) permettant d'ajuster les exemples proposés, au cas par cas et en fonction du contexte local.

1- LE CONTRAT DE LOCATION ENTRE LE BAILLEUR SOCIAL ET L'ORGANISME AGREÉ

La loi du 6 juillet 1989 n'est pas applicable à ce contrat¹ qui n'est soumis qu'au code civil et à certaines des dispositions de la réglementation HLM et de la convention conclue entre le bailleur social et l'Etat (ex : plafonnement du loyer...).

Au delà de ces dispositions légales, le contenu du contrat relève de la liberté contractuelle. Le présent document propose des recommandations pour l'élaboration des clauses pour lesquelles il convient d'être vigilant.

1-1 Objet (§ : Exemple du contrat de location : article 1)

Le contrat de location entre le bailleur social et l'organisme agréé fixe les droits et obligations locatives de chacune des parties ainsi que les conditions de glissement du bail au profit du sous-locataire.

1-2 Durée de location (§ : Exemple du contrat de location : article 5)

Le contrat de location doit mentionner sa durée initiale, ainsi que les conditions de son renouvellement.

La durée de la location est librement déterminée entre le bailleur social et l'organisme agréé.

¹ La loi du 6 juillet 1989 concerne uniquement les contrats conclus entre un bailleur (personne physique ou morale) et un locataire, personne physique

Elle doit être suffisamment longue pour couvrir le projet d'insertion du sous-locataire et le délai à l'issue duquel interviendra le glissement du bail doit prendre en compte la durée du financement de l'accompagnement social par le FSL, durée variable selon les départements.

La durée initiale du contrat peut être prorogée lorsque les parties se mettent d'accord sur la nécessité de prolonger l'accompagnement social lié au logement.

1-3 Congé (§ : Exemple du contrat de location : article 6)

Les motifs des congés ne sont pas définis par la loi. La clause relative au congé peut donc ne porter que sur les modalités du préavis (forme, durée) qui sont librement négociées entre les parties.

L'organisme agréé peut donner congé à tout moment en respectant la durée du préavis prévue conventionnellement au contrat. Celle-ci peut être relativement courte afin de permettre à l'organisme agréé de se libérer rapidement d'un engagement qu'il ne peut plus assumer. Attention cependant, le congé délivré par l'organisme agréé au bailleur social ne le libère pas de ses obligations si le sous-locataire reste dans les lieux. L'organisme agréé pourra être tenu au paiement d'une indemnité d'occupation représentative du loyer et des charges jusqu'à la libération effective des lieux.

Le bailleur social ne peut donner congé qu'à l'expiration du contrat ou de sa prorogation. La durée du préavis devra être suffisamment longue pour permettre à l'organisme agréé d'organiser la libération des lieux.

La loi prévoit qu'en cas de cessation ou de résiliation du contrat de location principal conclu entre le bailleur social et l'organisme agréé, le sous-locataire perd son droit au maintien dans les lieux à l'issue de son contrat de sous-location (CCH : L442-8-2 al 4). Dans ces circonstances, il est donc de l'intérêt du bailleur social de faire coïncider le congé délivré à l'organisme agréé avec le terme du contrat de sous-location. Ceci évitera le vide juridique que pourrait entraîner un congé délivré à l'organisme agréé avant la fin du bail de sous-location en cours.

Dans l'hypothèse du départ du sous-locataire avant le terme du contrat de sous-location, l'organisme agréé doit donner congé au bailleur social afin qu'un nouveau contrat de location puisse être conclu au profit d'un nouveau bénéficiaire.

1-4 Loyer (§ : Exemple du contrat de location : articles 8, 11, 12)

Le loyer est librement déterminé dans la limite du loyer plafond lié au financement de l'opération.

Pour les logements conventionnés le loyer plafond est fixé dans la convention conclue avec l'Etat). Le bailleur social peut proposer le logement en location à un prix inférieur au loyer plafond de la convention conclue avec l'Etat.

Le paiement intervient à la date prévue au contrat.

1-5 Mise à disposition du mobilier

Lorsque le bailleur social met à la disposition de l'organisme agréé un logement meublé, il convient de prévoir dans les contrats conclus l'un, entre le bailleur social et l'organisme agréé et l'autre, entre l'organisme agréé et le sous-locataire :

- o des clauses relatives :
 - à la délivrance et à l'entretien du mobilier
 - au prix de la location du mobilier qui ne peut excéder 24 euros pour un studio ou un T1bis, augmenté de 7 euros par pièce supplémentaire pour 2010. Ces valeurs maximales sont révisées au 1^{er} janvier de chaque année dans les conditions prévues à l'article 17 (d) de la loi du 6 juillet 1989 modifiée sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL). La date de référence de l'IRL est celle du deuxième trimestre de l'année précédente (Arrêté du 7 décembre 2009 : JO du 19 décembre 2009)
 - à la restitution du mobilier en cas de glissement du bail de sous-location.
- o un inventaire du mobilier (à annexer aux deux contrats)

1-6 Charges locatives (§ : Exemple du contrat de location : article 9, 11, 12)

Afin de permettre à l'organisme agréé de remplir ses obligations d'information liées aux charges locatives vis-à-vis du sous-locataire, il est souhaitable que les parties au contrat de location fixent leurs engagements respectifs dans des conditions identiques à celles qui seront proposées au sous-locataire.

La définition des charges récupérables est établie par référence au décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié pris en application de l'article L.442-3 du CCH. Les charges sont exigibles sur justification, auprès du locataire principal dans les conditions précisées par la loi du 6 juillet 89.

1-7 Participation du locataire aux travaux d'économies de charges réalisées par le bailleur social¹ (§ : Exemple du contrat de sous-location : article 9)

Lorsque le bailleur social réalise dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie, une contribution financière en sus du loyer et des charges peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charges à partir de la date d'achèvement des travaux, sous certaines conditions cumulatives :

- les travaux bénéficient directement au locataire ;
- l'exécution des travaux est justifiée au locataire ;
- soit un ensemble de travaux a été réalisé dans le logement, soit le logement atteint, après travaux, un niveau minimal de performance énergétique.

Dans le dispositif location / sous location, cette participation financière, dont la durée de versement est limitée à quinze ans, est demandée par le bailleur social à l'organisme agréé afin qu'il la répercute au sous-locataire sous les mêmes conditions cumulatives et

¹ Loi MLE du 25 mars 2009 : art. 119 et décret n° 200-1438 du 23 novembre 2009

son montant est indiqué sur l'avis d'échéance et la quittance transmise à l'organisme agréé.

Cette participation figure également dans le contrat de sous-location.

1-8 Obligations des parties (§ : Exemple du contrat de location : article 10 et 11)

Pour la définition des réparations locatives, les parties peuvent convenir de se référer à la liste des réparations locatives définie par décret en conseil d'Etat (Décret n° 87-712 du 26 août 1987) qui peut être modifiée contractuellement.

1-9 Assurances locatives (§ : Exemple du contrat de location : article 11 et article 12 /option)

L'organisme agréé responsable, en tant que locataire, des dommages qui peuvent intervenir pendant la durée de la location, peut être tenu d'indemniser le bailleur social. La sous-location ne le dispense pas de ses obligations à l'égard du bailleur social. Il doit souscrire une assurance destinée à couvrir les risques locatifs liés à l'occupation des lieux (incendie, explosions, et dégâts des eaux).

Les parties doivent mentionner cette obligation au contrat de location et peuvent éventuellement prévoir la sanction du non respect de cette obligation sous forme de clause résolutoire.

Par ailleurs, la sous-location place l'organisme agréé dans la situation de bailleur vis-à-vis du sous-locataire. A ce titre, il est conseillé à l'organisme agréé de souscrire une assurance « recours du sous-locataire » pour couvrir le préjudice que pourrait subir le sous-locataire du fait notamment d'un défaut d'entretien de l'immeuble ou d'un vice de construction.

1-10 Résiliation (§ : Exemple du contrat de location : article 12)

La résiliation met fin au contrat de location pour l'avenir. Elle peut donner lieu à une action directe devant le juge du tribunal d'instance par le bailleur social ou le locataire en cas d'inexécution par l'autre partie de ses obligations ou être engagée par la mise en jeu d'une clause résolutoire prévue au bail.

La clause résolutoire n'est pas réglementée. Elle peut notamment porter sur les points suivants : le non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, le défaut d'assurance risques locatifs, la perte d'agrément de l'organisme agréé.

L'exemple du contrat prévoit au bénéfice du bailleur social, une clause résolutoire pour le non respect des obligations considérées comme fondamentales. Pour les autres obligations, la clause résolutoire n'est prévue qu'à titre optionnel.

Il n'est pas prévu d'équivalent au bénéfice de l'organisme agréé dans la mesure où celui-ci dispose de la faculté de donner congé au bailleur social à tout moment.

1-11 Glissement de bail (§ : Exemple du contrat de location : article 13)

Le contrat de location prévoit l'objectif de glissement du bail au bénéfice du sous-locataire et précise les conditions et les modalités de ce glissement ainsi que les conséquences du non glissement. La détermination des critères de glissement du bail est un élément important du contrat : ces critères visent à mesurer la capacité du sous-locataire à respecter ses obligations locatives et doivent rester centrés sur cette finalité. Les modalités d'évaluation de ces critères sont définies dans la convention tripartite sans que cela n'aboutisse à ajouter des obligations plus contraignantes.

Les conséquences de l'accord ou du désaccord des parties sur le glissement sont traitées dans la première partie : « S'engager aux différentes étapes du processus ».

Leurs incidences juridiques doivent être organisées dans les contrats de location et de sous-location.

Accord sur le glissement du bail

Lorsque le glissement du bail intervient sur le logement occupé par le sous-locataire, les parties peuvent convenir que la signature d'un contrat de location entre le bailleur social et le sous-locataire devenu locataire entraîne résiliation automatique du contrat de location et de sous-location sans autre formalité. Une clause doit prévoir cette disposition au contrat (§ : Exemple du contrat de location : article 13).

Le glissement peut également intervenir sur un autre logement avec les mêmes conséquences juridiques.

Accord sur le non glissement du bail

Lorsque les conditions du glissement du bail ne sont pas réunies, à l'issue de la période prédéfinie au contrat de location en raison du non respect des obligations du sous-locataire constatées par le bailleur social et l'organisme agréé, plusieurs options sont possibles, il est recommandé de les prévoir au contrat de location. Il s'agit de :

- § la prorogation du contrat de location et de sous-location et du délai de glissement du bail (§ : Exemple du contrat de location : art 5 et exemple du contrat de sous-location : art 5).
- § la délivrance d'un congé par l'organisme agréé :
 - au sous-locataire : préalablement à la délivrance de ce congé l'organisme agréé peut, le cas échéant, proposer au sous-locataire un relogement correspondant à ses besoins. A défaut d'acceptation de cette offre, l'organisme agréé peut exiger la libération des lieux (§ : exemple du contrat de sous-location : art 6) ;
 - au bailleur social (§ : exemple contrat de location : art 6) pour se libérer rapidement des obligations qui ne sont plus assumées par le sous-locataire (ex : paiement du loyer).

§ la résiliation du contrat de sous-location (§ : exemple du contrat de sous-location : art 12) et en parallèle la délivrance d'un congé au bailleur social afin de mettre un terme au contrat de location (§ : exemple du contrat de sous-location : art 6).

Désaccord sur le glissement du bail

Il est recommandé de mentionner dans le contrat de location le recours au médiateur (§ : Exemple du contrat de location : art 13)

2- LE CONTRAT DE SOUS-LOCATION ENTRE L'ORGANISME AGREE ET LE SOUS-LOCATAIRE

Le contrat de sous-location est passé entre l'organisme agréé et l'occupant. Le bailleur social n'a aucun lien juridique avec le sous-locataire.

Le contrat de sous-location est soumis (CCH : L 442-8-2) :

- partiellement aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ;
- partiellement aux dispositions de la réglementation HLM (CCH : L. 442-1 à L. 442-5 ainsi que les dispositions relatives au niveau des ressources prévues à l'article L. 441-1) ;
- aux dispositions relatives au droit au maintien dans les lieux de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 (chapitre I et VI).

Le sous-locataire est assimilé au locataire pour le bénéfice de l'AL ou de l'APL.

La liste des textes identifiés comme applicables au contrat de sous-location figure au tableau de la page 6.

Le contrat de sous-location entre l'organisme agréé et le sous-locataire a pour objet de fixer les droits et obligations locatives de chacune des parties ainsi que les conditions de glissement du bail au profit du sous-locataire.

Seuls sont développés ci-dessous les points de vigilance essentiels dans la formalisation du contrat de sous-location.

2-1 Objet (§ : Exemple du contrat de sous-location : article 1)

Le contrat de sous-location entre l'organisme agréé et le sous-locataire fixe les droits et obligations locatives de chacune des parties ainsi que les conditions de glissement du bail au profit du sous-locataire.

2-2 Bénéficiaire (§ : Exemple du contrat de sous-location : article 3)

Au jour de la conclusion du contrat de sous-location, le sous-locataire doit être en mesure de justifier :

- de ressources n'excédant pas les plafonds HLM ;
- et s'il est étranger, être en situation régulière et disposer d'un titre de séjour en cours de validité.

2-3 Durée du contrat de sous-location (§ : Exemple du contrat de sous-location : article 5)

La durée de la sous-location est librement déterminée entre l'organisme agréé et le sous-locataire. Elle doit tenir compte des caractéristiques liées à la situation du bénéficiaire (difficultés sociales, économiques, familiales, de santé...) ainsi que des conditions spécifiques de la mesure d'accompagnement social financée par le FSL (durée initiale et reconductions éventuelles).

Il convient de veiller à ce que la durée du contrat de sous-location n'excède pas celle du contrat principal.

2-4 Loyer (§ : Exemple du contrat de sous-location : article 8)

Le loyer de sous-location est fixé dans la limite du loyer maximal de la convention conclue entre le bailleur social et l'Etat.

2-5 Sous-location meublée (§ : Exemple du contrat de sous-location : article 2)

Lorsque l'organisme agréé met à la disposition du sous-locataire un logement meublé (que les meubles lui appartiennent ou qu'ils soient fournis par le bailleur social), il convient de prévoir au contrat de sous-location :

- des clauses relatives
 - § à la délivrance et à l'entretien du mobilier
 - § au prix de la location du mobilier qui ne peut excéder 24 euros pour un studio ou un T1 bis, augmenté de 7 euros par pièce supplémentaire pour 2010. Ces valeurs maximales sont révisées au 1^{er} janvier de chaque année dans les conditions prévues à l'article 17 (d) de la loi du 6 juillet 1989 modifiée sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL). La date de référence de l'IRL est celle du deuxième

trimestre de l'année précédente (Arrêté du 7 décembre 2009 : JO du 19 décembre 2009)

- § à la restitution du mobilier en cas de glissement du bail de sous-location.
- un inventaire du mobilier (à annexer au contrat de sous location).

2-6 Participation du sous-locataire aux travaux d'économies de charges réalisées par le bailleur social (§ : Exemple du contrat de sous-location : article 9/ option)

Lorsque le bailleur social réalise dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie, une contribution financière en sus du loyer et des charges peut être demandée au sous-locataire au titre du partage des économies de charges à partir de la date d'achèvement des travaux, sous certaines conditions cumulatives :

- les travaux bénéficient directement au sous-locataire ;
- l'exécution des travaux est justifiée au sous-locataire ;
- soit un ensemble de travaux a été réalisé dans le logement, soit le logement atteint, après travaux, un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation financière, dont la durée de versement est limitée à quinze ans, est indiquée sur l'avis d'échéance et la quittance transmise au sous-locataire.

2-7 Assurance locative (§ : Exemple du contrat de sous-location : article 11et 12)

Concernant l'assurance pour les risques liés à l'occupation des lieux, le sous-locataire doit s'assurer au titre des risques incendie, explosions, risques annexes, dégâts des eaux, bris de glaces, dommages électriques et recours des voisins et de tiers (pour le cas où par exemple, il serait à l'origine de l'incendie et où sa responsabilité pourrait être recherchée).

Dans la pratique, certains organismes agréés choisissent de souscrire à une assurance pour le compte des sous-locataires. L'organisme agréé y trouve avantage dans la mesure où il est certain que les sous-locataires sont couverts pour des éventuels risques dont ils seraient à l'origine. Cette pratique peut néanmoins soulever deux difficultés :

- d'un point de vue juridique, dès lors que l'organisme agréé choisit la compagnie d'assurance et répercute la cotisation auprès du sous-locataire, celui-ci est en droit de contester cette charge qui lui est imposée en contradiction avec les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (article 4) et le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié relatif aux charges récupérables.

- d'un point de vue pédagogique, il est important que le sous-locataire assume le coût de l'assurance dès son entrée dans les lieux en tant que sous-locataire dans la mesure où il sera tenu d'assumer cette charge une fois locataire en titre.

2-8 Conditions et modalités du glissement de bail (§ : Exemple du contrat de sous-location : article 13)

Le contrat de sous-location prévoit l'objectif de glissement du bail au bénéfice du sous-locataire et précise les conditions et les modalités de ce glissement ainsi que les conséquences du non glissement. Les informations sont identiques à celles prévues dans le contrat entre le bailleur social et l'organisme agréé. Il est également recommandé de prévoir un délai à l'issue duquel l'opportunité de glissement de bail est examinée.

IV- ANNEXES AU CONTRAT DE LOCATION ET DE SOUS-LOCATION

Les annexes présentées ci-dessous sont à produire de façon identique en annexe au contrat de location et au contrat de sous-location.

1 - CONVENTION TRIPARTITE RELATIVE A LA MISE EN ŒUVRE DU GLISSEMENT DU BAIL

La convention tripartite a pour objectif :

- de préciser les engagements réciproques de chacune des parties pour contribuer au glissement du bail. La convention identifie ainsi les objectifs à atteindre pour faire glisser le bail en matière d'accompagnement social lié au logement du sous-locataire et les moyens mis en œuvre par chaque partie pour contribuer à l'atteinte de ces objectifs. Ces objectifs doivent permettre d'identifier les points à travailler avec le sous-locataire afin qu'il remplisse les critères de glissement de bail, c'est-à-dire les obligations locatives classiques (paiement régulier du loyer, absence de troubles de voisinage, entretien, assurance) ;
- de formaliser les temps de rencontre entre les trois parties afin de favoriser une évaluation partagée sur l'opportunité de glissement de bail au regard de l'atteinte des objectifs précités par le ménage. En accord avec la loi MLE qui prévoit désormais un examen périodique contradictoire ;
- de promouvoir une appropriation partagée du projet de glissement de bail par les trois parties.

Un exemple de convention est proposé page 51 de ce document.

2 - ETAT DES LIEUX

Il est indispensable d'effectuer un état des lieux d'entrée et de sortie et de prévoir au contrat cette obligation:

- l'état des lieux d'entrée permet de faire la preuve de l'état initial du logement ;
- l'état des lieux de sortie permet par comparaison avec l'état des lieux d'entrée, de faire la preuve des dégradations intervenues pendant la période d'occupation du logement et d'établir des réparations à la charge du locataire.

Il est souhaitable que les parties au contrat de location fixent leurs engagements respectifs dans des conditions identiques à celles qui seront proposées au sous-locataire. Les conséquences de l'absence d'état des lieux sont dans les deux contrats fixées par référence à la loi du 6 juillet 1989 : la partie qui a fait obstacle à son établissement ne peut se prévaloir de la présomption de bon état édictée à l'article 1731 du code civil.

En principe, l'organisme agréé doit établir un nouvel état des lieux d'entrée et de sortie avec le sous-locataire car l'état des lieux établi entre l'organisme agréé et le bailleur social ne s'impose pas au sous-locataire dans la mesure où il n'a pas participé à cet acte. Il est cependant possible de rendre cet état des lieux opposable au sous-locataire en l'établissant de façon tripartite entre le bailleur social, l'organisme agréé et le sous-locataire et en l'annexant au contrat de sous-location.

L'organisme agréé sera encouragé à provisionner dans son budget le coût d'une éventuelle remise en état.

En pratique, si le glissement du bail s'opère dans le logement occupé à l'origine par le sous-locataire, un état des lieux de sortie est nécessaire pour permettre au sous-locataire de se libérer de ses obligations vis-à-vis de l'organisme agréé et pour ce dernier, de se libérer de ses obligations vis-à-vis du bailleur. Il est réalisé dans des conditions particulières puisque le logement est occupé et meublé.

3 – DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Ce dossier de diagnostic technique comprend (loi du 6 juillet 1989: art. 3-1) :

- le diagnostic de performance énergétique ;
- le constat de risque d'exposition au plomb ;
- l'état des risques naturels et technologiques dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité.

Ces divers états et constats sont réalisés par un diagnostiqueur certifié et indépendant.

Par simplification et pour éviter des frais supplémentaires à l'organisme agréé, il est recommandé que le bailleur social, tenu d'établir ces documents pour tous les logements locatifs sociaux de son parc, fournisse à l'organisme agréé le dossier de diagnostic technique. Il est dans ce cas conseillé de prévoir au contrat de location une clause mentionnant cet engagement du bailleur social.

L'organisme agréé produira en annexe au contrat de sous-location ces mêmes documents.

Exemples de contrats pour la mise en oeuvre du bail glissant

- Contrat de location** **p 29**
- Contrat de sous-location** **p 40**
- Convention tripartite** **p 52**

CONTRAT DE LOCATION AVEC OBJECTIF DE GLISSEMENT DU BAIL

Préambule

Vu la convention partenariale conclue au PDALPD approuvé le*

.....

Vu la convention globale conclue entre l'association régionale des HLM et l'association régionale de la FNARS du*

Vu la convention tripartite signée entre le bailleur social, l'organisme agréé et le sous-locataire le....*

.....

** à modifier/compléter suivant les déclinaisons locales,*

En vertu des dispositions de l'article L.442-8-1 et de L.442-8-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le bailleur social donne en location le logement ci-après désigné à l'organisme agréé qui est expressément autorisé à le sous-louer, dans les conditions précisées ci-après.

Entre les soussignés

L'organisme HLM ayant son siège social
....., dûment représenté par M.
....., dénommé ci-après le « bailleur social », d'une part,

Et

L'organisme agréé au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale ayant son siège social à, dûment représenté par M....., dénommé ci-après « l'organisme agréé », d'autre part.
(Références de l'agrément autorisant l'activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale :)

Pour le suivi des questions relatives aux rapports locatifs et au glissement du bail :

- le référent désigné par « l'organisme agréé » est

M

.....
.....

- le référent désigné par le bailleur social est

M

.....
.....

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - OBJET DU CONTRAT DE LOCATION

Le bailleur social loue à l'organisme agréé, qui les accepte, les locaux et équipements ci-après désignés en vue de la sous-location à une personne physique dénommée « **sous-locataire** ».

La sous-location consentie par l'organisme agréé au sous-locataire, a pour objectif, au terme d'un délai déterminé à l'article 13, la location directe par le bailleur social du logement objet du présent contrat, au profit du sous locataire.

Cet objectif dont le résultat est apprécié contradictoirement suivant des critères définis ci-après, est repris dans le présent contrat sous les termes de « **glissement du bail** ».

Le cas échéant, suivant la situation du sous-locataire examinée contradictoirement, un autre logement adapté à ses besoins et capacités pourra lui être proposé par le bailleur social.

Article 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le logement n°..... type d'une surface habitable dem² et d'une surface utile (ou d'une surface corrigée) dem², situé au bâtiment escalierétage, dépend d'un immeuble sis à

.....
et comprend :

.....
.....

La sous-location est consentie non meublée.

OPTION :

La location est consentie meublée.

Dans ce cas, différentes clauses doivent figurer au contrat afin de déterminer le prix, et les modalités de délivrance, d'entretien et de restitution du mobilier et des équipements.

Un inventaire du mobilier et des équipements est établi en même temps que l'état des lieux d'entrée et de sortie ou à l'occasion du glissement du bail. Cet inventaire est annexé au contrat de location.

Garage n° Parking n° Bâtiment

Chauffage : collectif - individuel

Energie : gaz - électricité - fuel

Eau chaude : collective - individuelle

Eau froide : collective – individuelle

[rayer les mentions inutiles]

Dépendances :

.....
.....

Parties communes :

.....
.....

Si le logement est conventionné, l'organisme agréé est informé par le bailleur social que les lieux loués sont régis par une convention conclue entre l'Etat et le bailleur social. Cette convention est tenue à la disposition permanente de l'organisme agréé, qui peut en prendre connaissance chez le gardien ou, en l'absence de gardien, au siège du bailleur.

Article 3 - CONDITIONS D'OCCUPATION ET DE RESSOURCES

Le logement désigné ci-dessus est loué à l'organisme agréé, qui le sous-loue à titre de résidence principale, exclusivement pour un usage d'habitation.

Il est convenu entre les parties, que, s'agissant d'un logement du parc social, l'organisme agréé doit réserver le logement en sous-location à une personne physique dont les ressources n'excèdent pas les plafonds HLM.

Le sous-locataire pouvant bénéficier de l'aide personnalisée au logement, l'organisme agréé s'engage à l'informer des démarches à effectuer.

Article 4 - ANNEXES AU CONTRAT DE LOCATION

4-1 La convention tripartite

La convention tripartite a pour objectif de préciser les engagements réciproques de chacune des parties pour contribuer au glissement du bail.

4-2 Etat des lieux

OPTION 1 : Etat des lieux à la restitution des lieux

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, lors de la remise des clés à l'entrée dans les lieux et à la restitution des lieux (qu'il y ait glissement du bail ou libération des lieux par le sous locataire).

OPTION 2 : Etat des lieux d'entrée dans le logement opposable lors du glissement du bail

Les parties conviennent entre elles que l'état des lieux établi à l'entrée dans les lieux sera opposable au sous-locataire au moment du glissement du bail. Pour être opposable, l'état des lieux devra être établi en présence du sous-locataire et accepté par lui.

A défaut, il est établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et les frais sont alors partagés par moitié entre le bailleur social et l'organisme agréé.

En l'absence d'état des lieux, la partie qui a fait obstacle à son établissement ne peut se prévaloir de la présomption de bon état édictée à l'article 1731 du code civil.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, l'organisme agréé peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

4-3 Dossier de diagnostic technique et Information sur les moyens de réception des services de télévision

Les parties s'accordent pour annexer au présent contrat de location, un dossier de diagnostic technique établi par le bailleur social ainsi que les informations relatives aux modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble.

L'organisme agréé s'engage à transmettre ces éléments au sous locataire.

4-4 Règlement intérieur

Lorsqu'il existe, il est joint au présent contrat.

Article 5 - DUREE DE LA LOCATION

Le contrat de location est établi pour une durée de mois* / année(s) * commençant à courir le pour se terminer le

Cette durée peut être prorogée sur accord des parties, celui-ci devant intervenir.....mois avant l'arrivée du terme du présent contrat.

**Rayer la mention inutile (à déterminer en adéquation avec la périodicité de l'examen et le délai de glissement de bail prévu à l'article 13).*

Cette prorogation fait l'objet d'un avenant au contrat.

L'organisme agréé, ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux ; à défaut de glissement du bail, à l'arrivée du terme convenu (initial ou prorogé) dans le présent article, l'organisme agréé devra restituer le logement, libre de toute occupation, au bailleur social.

A cet effet, il est responsable de la conduite diligente de la procédure d'expulsion et du versement des indemnités d'occupation réclamées par le bailleur social en conséquence de la résiliation du bail.

La durée du bail de sous-location devra nécessairement être prévue dans le respect du délai convenu dans le présent article.

Article 6 - CONGE

Le bailleur social ne peut donner congé qu'à l'expiration du contrat ou de sa prorogation, en respectant un préavis de mois.

L'organisme agréé peut donner congé à tout moment.

Le congé donné par l'organisme agréé est soumis au respect d'un délai de préavis demois.

Le congé, donné par l'une ou l'autre des parties doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, l'organisme agréé est redevable du loyer et des charges jusqu'au jour de la restitution des lieux libres de tout occupant.

A l'expiration du délai de préavis, l'organisme agréé est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués et répond à l'égard du bailleur social de la libération des lieux par le sous-locataire.

Article 7 - DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie, non révisable, équivalent à euros représentant un mois de loyer en principal est exigé à la signature du présent contrat. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location et il sera restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de

la cessation du contrat principal, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur social.

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai de deux mois prévu au contrat, le solde du dépôt de garantie restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal. À moins de stipulations contraires, la signature du présent engagement vaut quittance du dépôt de garantie.

Article 8 - LOYER

Le loyer dû en application du présent contrat ainsi que ses modalités d'évolution résultent de la réglementation sur les loyers HLM (CCH : L442-1 et s.).

Si le logement est conventionné, il est fixé dans la limite du loyer maximum prévu par la convention signée entre le bailleur social et l'Etat.

Il est déterminé en multipliant la surface utile ou la surface corrigée du logement par une valeur correspondant à un prix par m².

Le loyer est payable mensuellement à terme échu avantde chaque mois suivant celui au titre duquel il est dû. Il s'élève à euros. Le prix du loyer est révisable conformément à la législation susmentionnée.

A la demande de l'organisme agréé, après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, le bailleur social transmet une quittance des sommes encaissées.

Article 9 - CHARGES LOCATIVES

Les charges récupérables – énumérées par décret (n° 82-955 du 9.11.82 modifié pris en application de l'article L.442-3 du CCH) –, sommes accessoires au loyer principal, seront exigibles sur justification, auprès de l'organisme agréé.

Elles peuvent donner lieu au versement d'une provision mensuelle, qui doit faire l'objet d'une régularisation annuelle. La provision mensuelle sur charges, payable par l'organisme agréé en même temps que le loyer, est égale à euros.

Les demandes de provisions seront justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation. Un mois avant cette régularisation, le bailleur social en communiquera à l'organisme agréé le décompte par nature de charges, ainsi que dans les immeubles collectifs le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à disposition de l'organisme agréé.

OPTION :

Une contribution aux travaux d'économies de charges est demandée à l'organisme agréé en contrepartie des travaux d'économies d'énergie réalisés dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le montant de cette participation financière, est de

.....
Elle est exigible sur une durée de.....

Ce montant est imputable au sous-locataire directement bénéficiaire des travaux.

Article 10 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR SOCIAL

Le bailleur social s'engage à :

- remettre à l'organisme agréé un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- délivrer à l'organisme agréé le logement en bon état de réparations et les équipements mentionnés au contrat de location, en bon état de fonctionnement ;
- assurer à l'organisme agréé la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une clause expresse ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par l'organisme agréé, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- examiner la situation du sous-locataire dans les conditions définies dans la convention tripartite et proposer sa candidature à la commission d'attribution de logements pour glissement du bail dans les délais prévus à l'article 13-1. Les conditions sont réputées remplies dès lors que les modalités arrêtées à l'article 13 sont respectées.

Article 11 - OBLIGATIONS DE L'ORGANISME AGREÉ

L'organisme agréé s'engage à :

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- garantir une occupation paisible des locaux loués par le sous-locataire ; l'organisme agréé s'engage en outre à respecter et faire respecter les prescriptions du règlement intérieur, lorsqu'il existe ;
- répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux sous-loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur social ;

- garantir l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret (décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- garantir l'exécution dans les lieux loués des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement quelles qu'en soient les causes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux sous-loués, le tout sans indemnité ni diminution de loyer. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;
- garantir que les locaux loués et équipements ne soient pas transformés sans l'accord écrit du bailleur social ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger de l'organisme agréé leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que l'organisme agréé puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur social a toutefois la faculté d'exiger aux frais de l'organisme agréé, la remise immédiate des lieux en l'état, lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- s'assurer contre les risques locatifs et en justifier lors de la remise des clés et le cas échéant, chaque année, à la demande du bailleur social ;

Cette assurance couvre les risques inhérents à l'occupation des lieux (incendie, explosions, dégâts des eaux...) dont l'organisme agréé doit répondre à l'égard du bailleur social ;

- assurer l'accompagnement social lié au logement du sous-locataire en vue du glissement du bail dont les modalités sont arrêtées dans la convention tripartite ;
- informer le bailleur social de la perte de l'agrément « intermédiation locative et gestion locative sociale » dans un délai d'un mois.
- *(à compléter éventuellement par les obligations de l'organisme agréé en matière de détecteur de fumée prévues par la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 quand le décret d'application sera paru)*

Article 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

La résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

OPTIONS :

Le contrat de sous location est également résilié de plein droit :

- pour défaut d'assurance liée aux risques locatifs (incendie, dégâts des eaux explosions). Cette clause ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux ;

- pour perte de son agrément par l'organisme agréé. Cette clause ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.

Article 13 - GLISSEMENT DU BAIL

L'opportunité du glissement du bail sera examinée dans un délai de à partir de la date de signature du contrat de sous-location établi entre l'organisme agréé et le sous-locataire.

Les critères permettant d'apprécier la capacité du sous-locataire à assumer les obligations résultant du bail à son nom sont les suivants :

- le respect des conditions d'accès au logement social (plafonds de ressources HLM, et pour les étrangers, titre de séjour en cours de validité) ;
- le paiement régulier du loyer et des charges à l'échéance convenue ;
- le respect de l'obligation d'entretien courant du logement ;
- la souscription et le renouvellement de l'assurance liée aux risques locatifs ;
- la jouissance paisible des locaux privatifs et l'utilisation normale des parties communes.

Ces critères sont appréciés dans le cadre d'un examen périodique contradictoire dont les modalités sont arrêtées dans la convention tripartite conclue entre le bailleur social, l'organisme agréé et le sous-locataire.

Lors du glissement du bail, l'adéquation du type de logement avec la composition familiale sera vérifiée.

13-1 Modalités de glissement du bail

Lorsque les parties sont d'accord sur le glissement du bail, l'organisme agréé transmet le dossier de candidature du sous-locataire au bailleur social pour une présentation à la commission d'attribution la plus proche s'agissant d'un glissement du bail dans le même logement (ou dans les meilleurs délais s'agissant d'un glissement du bail dans un autre logement).

Si la demande est acceptée par la commission d'attribution, le bailleur social adresse ensuite l'offre de logement au sous-locataire qui dispose d'un délai de 10 jours pour l'accepter ou la refuser. Copie de cette offre est adressée à l'organisme agréé.

La signature d'un nouveau bail entre le bailleur social et le sous-locataire devenu locataire en titre entraîne de plein droit la résiliation des contrats de location et de sous-location.

13-2 Modalités de non glissement

Si les conditions du glissement du bail ne sont pas réunies au terme de la période convenue (initiale ou prorogée) à l'article 5, l'organisme agréé devra restituer le logement objet du présent contrat au bailleur social, libre de toute occupation.

A cet effet, il est responsable de la conduite diligente de la procédure d'expulsion et du versement de l'indemnité d'occupation réclamée par le bailleur social en conséquence de la résiliation du bail.

13-3 Désaccord sur le glissement du bail

En cas de désaccord des parties sur le glissement du bail, celles-ci conviennent de la saisine d'un médiateur(désigner l'instance ou la personne).

Article 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat de location, le bailleur social et l'organisme agréé font élection de domicile, en leur siège social respectif.

Fait à, le enexemplaires.

Le bailleur social (1)

L'organisme agréé (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».

Cet exemple de contrat est lié aux « recommandations opérationnelles et juridiques pour la mise en œuvre de la sous-location avec glissement de bail », document cadre établi par USH FNARS ANIL.

Elle comporte des options sur lesquelles les parties devront se déterminer.

CONTRAT DE SOUS-LOCATION AVEC OBJECTIF DE GLISSEMENT DU BAIL AU PROFIT DU SOUS-LOCATAIRE

Préambule

Vu la convention partenariale conclue au PDALPD approuvé le* ;

Vu la convention globale conclue entre l'association régionale HLM et l'association régionale de la FNARS du* ;

Vu la convention tripartite signée entre le bailleur social, l'organisme agréé et le sous-locataire le.....*

** à modifier/compléter suivant les déclinaisons locales,*

Le présent contrat de sous-location est conclu conformément à l'article L. 442-8-1 du CCH et L 442-8-2, en vertu d'un contrat de location principal passé entre..... le bailleur social, ayant son siège social àet l'organisme agréé, ayant son siège social à, en vue de la sous-location meublée ou non meublée, à titre temporaire, à des personnes en difficulté.

Le contrat de location principal a été établi pour une période de mois, années, commençant à courir le pour s'achever le, **le cas échéant**, en application d'une convention conclue entre le bailleur social et l'Etat.

Entre les soussignés

L'organisme agréé au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale

.....
ayant son siège social à, dûment représentée par
M....., dénommé ci-après « **l'organisme agréé** », d'une part,

et

M. **sous-locataire** demeurant à
....., dénommé ci-après le sous-locataire,
d'autre part.

Pour le suivi des questions relatives aux rapports locatifs et au glissement du bail :

- le référent désigné par l'organisme agréé est

M

.....
.....

- le référent désigné par le bailleur social est

M

.....
.....

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet du contrat de sous-location

L'organisme agréé sous-loue les locaux et équipements ci-après désignés, au sous-locataire, qui les accepte aux conditions indiquées ci-dessous.

Les parties s'accordent pour considérer que la sous-location consentie par l'organisme agréé au sous-locataire, a pour objectif le « glissement du bail » à son profit.

Cet objectif dont le résultat est apprécié contradictoirement suivant des critères définis ci-après, est repris dans le présent contrat sous les termes « **glissement du bail** ».

Le cas échéant, suivant la situation du sous-locataire examinée contradictoirement, un autre logement adapté à ses besoins et capacités pourra lui être proposé par le bailleur social.

Article 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le logement n° type d'une surface habitable dem² et d'une surface utile dem², situé au bâtiment escalier étage, dépend d'un immeuble sis à et comprend :

.....
.....
.....

La sous-location est consentie non meublée.

OPTION

La sous-location est consentie meublée.

Dans ce cas, différentes clauses doivent figurer au contrat afin de déterminer le prix, et les modalités de délivrance, d'entretien et de restitution du mobilier et des équipements.

Un inventaire du mobilier et des équipements est établi en même temps que l'état des lieux d'entrée et de sortie ou à l'occasion du glissement du bail. Cet inventaire est annexé au contrat de sous-location

Garage n° Parking n° Bâtiment

Chauffage : collectif - individuel

Energie : gaz - électricité - fuel

Eau chaude : collective - individuelle

Eau froide : collective - individuelle

[rayer les mentions inutiles]

Dépendances :

.....
.....

Parties communes :

.....
.....

Article 3 - CONDITIONS D'OCCUPATION ET DE RESSOURCES

Le logement désigné ci-dessus est sous-loué à titre de résidence principale, exclusivement pour un usage d'habitation.

Ainsi, il est formellement interdit au sous-locataire d'y exercer une activité professionnelle, commerciale ou artisanale.

De même, il lui est interdit de céder tout ou partie du logement, même gratuitement, meublé ou non.

S'agissant du parc social, les logements en sous-location sont réservés à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds HLM.

Le sous-locataire pouvant bénéficier de l'aide personnalisée au logement, l'organisme agréé l'informe des démarches à effectuer.

Article 4 - ANNEXES AU CONTRAT DE LOCATION

4-1 La convention tripartite

La convention tripartite a pour objectif de préciser les engagements réciproques de chacune des parties pour contribuer au glissement du bail.

4-2 Etat des lieux

Option 1 : Etat des lieux à la restitution des lieux

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, lors de la remise des clefs et à la restitution des lieux (qu'il y ait glissement du bail ou libération des lieux par le sous-locataire). Il est annexé au présent contrat.

Option 2 : Etat des lieux initial opposable lors du glissement de bail

Les parties conviennent entre elles que l'état des lieux établi à l'entrée dans les lieux entre le bailleur et l'organisme agréé est opposable au sous-locataire au moment du glissement du bail.

A défaut, il est établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et les frais sont alors partagés par moitié entre l'organisme agréé et le sous-locataire.

Si l'état des lieux est établi par huissier, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En l'absence d'état des lieux, la partie qui a fait obstacle à son établissement ne peut se prévaloir de la présomption de bon état édictée à l'article 1731 du Code civil.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le sous-locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

4-3 Dossier de diagnostic technique

L'organisme agréé doit annexer au contrat de sous-location un dossier de diagnostic technique qui comprend l'état des risques naturels et technologiques dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité, le diagnostic de performance énergétique et le constat de risque d'exposition au plomb, pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949.

4-4 Information sur les moyens de réception des services de télévision

L'organisme agréé doit informer le sous-locataire sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble et annexer cette information au contrat de sous-location.

4-5 Règlement intérieur

Lorsqu'il existe, il est joint au présent contrat.

Article 5 - DUREE ET CONDITIONS DU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Le contrat de sous-location est établi pour une durée demois commençant à courir le.....pour s'achever le
.....

Cette durée peut être prorogée sur accord des parties, celui-ci devant intervenir.....mois avant l'arrivée du terme du présent contrat. Cette prorogation fait l'objet d'un avenant au contrat.

Le sous-locataire bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux, qu'il perd dans les situations suivantes :

- dès qu'il refuse une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités,
- ou en cas de cessation ou de résiliation du contrat principal conclu entre l'organisme bailleur et l'organisme agréé, à l'issue du contrat de sous-location.

Le droit au maintien dans les lieux du sous-locataire est également remis en cause dans les mêmes conditions que pour les locataires HLM, en cas de sous occupation (CCH : L. 442-3-1), en cas de ressources supérieures au double du plafond (CCH : L. 442-3-3) ou lorsqu'un logement adapté au handicap n'est plus occupé par une personne présentant ce handicap (CCH : L. 442-3-2) et dans tous les cas visés par la loi du 1^{er} septembre 1948 (art. 10).

A défaut de libérer les lieux, le sous-locataire s'expose à ce que son expulsion soit prononcée par le tribunal d'instance et à être condamné au paiement d'indemnités d'occupation à l'organisme agréé.

Article 6 - CONGE

Le sous-locataire peut donner congé à tout moment avec un délai de préavis de trois mois.

Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou lorsque le sous-locataire trouve un nouvel emploi après une perte d'emploi, celui-ci peut donner congé à l'organisme agréé avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des personnes âgées de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ainsi que pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA).

Pendant tout le délai de préavis, le sous-locataire est redevable du loyer et des charges, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre sous-locataire en accord avec l'organisme agréé.

A l'expiration du délai de préavis, le sous-locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

L'organisme agréé peut donner congé à tout moment en cas de refus d'une offre de relogement.

Dans les autres cas, il peut donner congé pour le terme du contrat de sous-location.

Le délai de préavis est demois.

A défaut de libérer les lieux, le sous-locataire s'expose à ce que son expulsion soit prononcée par le tribunal d'instance et à être condamné au paiement d'indemnités d'occupation à l'organisme agréé.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Article 7 - DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie, non révisable, équivalent à euros représentant un mois de loyer en principal est exigé à la signature du présent contrat de sous-location. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la sous-location et il sera restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du sous-locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à l'organisme agréé.

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai de deux mois prévu au contrat, le solde du dépôt de garantie restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal. À moins de stipulations contraires, la signature du présent engagement vaut quittance du dépôt de garantie.

Article 8 - LOYER

Le montant du loyer initial ainsi que ses modalités d'évolution résultent de la réglementation sur les loyers HLM (CCH. : L. 441-1 à L. 441-2). Si le logement est conventionné, le loyer de la sous-location est fixé dans la limite du loyer maximum prévu par la convention conclue entre le bailleur HLM et l'Etat. Il est déterminé en multipliant la surface utile ou la surface corrigée du logement par une valeur correspondant à un prix par m².

Il est payable mensuellement et d'avance ou à terme échu le de chaque mois. Il s'élève à euros. Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention conclue par le bailleur avec l'Etat.

Lorsque le sous-locataire en fait la demande, le l'organisme agréé est tenu de lui transmettre gratuitement, après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance faisant apparaître clairement le montant du loyer, des charges et de l'APL.

Le sous-locataire est assimilé au locataire pour le bénéfice de l'APL.

Article 9 - CHARGES LOCATIVES

Les charges récupérables – énumérées par décret (décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L. 442-3 du CCH) – sommes accessoires au loyer principal, seront exigibles sur justification, auprès du sous-locataire.

Elles peuvent donner lieu au versement d'une provision mensuelle, qui doit faire l'objet d'une régularisation annuelle. La provision mensuelle sur charges, payable par le sous-

locataire en même temps que le loyer, est égale à
.....euros.

Les demandes de provisions seront justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation. Un mois avant cette régularisation, l'organisme agréé en communiquera au sous-locataire le décompte par nature de charges, ainsi que dans les immeubles collectifs le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à disposition du sous-locataire.

OPTION :

Une contribution aux travaux d'économies de charges est demandée au sous-locataire en contrepartie des travaux d'économies d'énergie réalisés dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le montant de cette participation financière est de ..., sa durée de versement est de ... (limitée à quinze ans).

Article 10 - OBLIGATIONS DE L'ORGANISME AGREÉ

Conformément à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, **l'organisme agréé s'engage à :**

- remettre au sous-locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- délivrer au sous-locataire le logement en bon état de réparations et les équipements mentionnés au contrat de sous-location en bon état de fonctionnement ;
- assurer au sous-locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée ci-dessus ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le sous locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- ne réclamer au sous-locataire aucun frais pour l'établissement du présent contrat.

■ (à compléter éventuellement par le respect des obligations prévues en matière d'installation et d'entretien de détecteurs de fumée par la loi n°2010-238 du 9 mars 2010 quand le décret d'application sera paru)

Article 11 - OBLIGATIONS DU SOUS-LOCATAIRE

Conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, **le sous-locataire s'engage à :**

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le sous-locataire en fait la demande ;
- user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de sous-location ; le sous-locataire s'engage en outre à respecter les prescriptions du règlement intérieur, lorsqu'il existe ;
- répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur social ou de l'organisme agréé ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret (décret n° 87-712 du 26 août 1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; veiller notamment au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques, évitant qu'elles ne soient bouchées ;
- laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement qu'elles qu'en soient les causes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux sous-loués, le tout sans indemnité ni diminution de loyer. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux ;
- ne pas transformer les locaux loués et équipements sans l'accord écrit de l'organisme agréé ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du sous-locataire à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le sous-locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; l'organisme agréé a toutefois la faculté d'exiger aux frais du sous-locataire la remise immédiate des lieux en l'état, lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de sous-locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année – si le contrat se prolonge au-delà d'une année – à la demande de l'organisme agréé. La justification de cette assurance

couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux...), résulte de la remise à l'organisme agréé d'une attestation de l'assureur ou de son représentant ;

■ laisser visiter les lieux loués pendant la période de préavis, deux heures par jour ouvrable, à préciser entre les parties ou à défaut d'accord entre 17 h et 19 h.

En cas de résiliation du bail et de non glissement du bail, le sous-locataire devra indiquer l'adresse à laquelle l'organisme agréé pourra désormais envoyer toutes correspondances relatives à l'arrêté des comptes ;

■ ne pas utiliser d'appareils dangereux, ne pas détenir de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux pour un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité, ne pas utiliser notamment ni d'appareils à fuel, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse du bailleur ;

■ *(à compléter éventuellement par les obligations prévues en matière d'installation et de détecteur de fumée normalisé conformément aux dispositions de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 lorsque le décret d'application sera paru).*

Article 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Le contrat de sous-location est résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie. Cette clause ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le contrat de sous location est également résilié de plein droit pour défaut d'assurance liée aux risques locatifs. Cette clause ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.

Article 13 - GLISSEMENT DU BAIL

L'opportunité du glissement du bail sera examinée dans un délai de

à partir de la date de signature du contrat de sous-location établi entre l'organisme agréé et le sous-locataire.

Les critères permettant d'apprécier la capacité du sous-locataire à assumer les obligations résultant du bail à son nom sont les suivants :

- le respect des conditions d'accès au logement social (plafonds de ressources HLM, et pour les étrangers titre de séjour en cours de validité) ;
- le paiement régulier du loyer et des charges à l'échéance convenue ;
- le respect de l'obligation d'entretien courant du logement ;
- la souscription et le renouvellement de l'assurance liée aux risques locatifs ;
- la jouissance paisible des locaux privatifs et l'utilisation normale des parties communes.

Ces critères sont appréciés dans le cadre d'un examen périodique contradictoire dont les modalités sont arrêtées dans la convention tripartite conclue entre le bailleur social, l'organisme agréé et le sous-locataire.

Lors du glissement du bail, l'adéquation du type de logement avec la composition familiale sera vérifiée.

13-1 Modalités de glissement du bail

Lorsque les parties sont d'accord sur le glissement du bail, l'organisme agréé transmet le dossier de candidature du sous locataire au bailleur social pour une présentation à la commission d'attribution la plus proche s'agissant d'un glissement du bail dans le même logement (ou dans les meilleurs délais s'agissant d'un glissement du bail dans un autre logement).

Si la demande est acceptée par la commission d'attribution, le bailleur social adresse ensuite l'offre de logement au sous-locataire qui dispose d'un délai de 10 jours pour l'accepter ou la refuser. Copie de cette offre est adressée à l'organisme agréé.

La signature d'un nouveau bail entre le bailleur social et le sous-locataire devenu locataire en titre entraîne de plein droit la résiliation du contrat de sous-location.

13-2 Modalités de non glissement

Si les conditions du glissement du bail ne sont pas réunies au terme de la période convenue (initiale ou prorogée) à l'article 5, l'organisme agréé délivre un congé au sous - locataire ou résilie le contrat de sous - location.

Dans ce cas, le sous-locataire devra restituer le logement à l'organisme agréé, libre de toute occupation.

A défaut de libérer les lieux, le sous-locataire s'expose à ce que son expulsion soit prononcée par le tribunal d'instance et à être condamné au paiement d'indemnités d'occupation à l'organisme agréé.

13-3 Désaccord sur le glissement du bail

En cas de désaccord des parties sur le glissement du bail, celles-ci conviennent de la saisine d'un médiateur(désigner l'instance ou la personne).

Article 14 - CLAUSE DE SOLIDARITE

En cas de co-titularité du bail, les co-titulaires M..... et M..... s'engagent solidairement et indivisiblement pour le paiement de toutes les dettes et d'une façon générale pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat de sous-location (Code Civil : art. 1202).

Article 15 - CONDITIONS PARTICULIERES

.....
.....
.....
.....
.....

Article 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat de sous-location, les parties font élection de domicile, l'organisme agréé, en son siège social et le sous locataire, dans les lieux présentement sous-loués.

Fait à, le enexemplaires

L'organisme agréé (1)

Le sous-locataire (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».

**Cet exemple de contrat est lié aux « recommandations opérationnelles et juridiques pour la mise en œuvre de la sous-location avec glissement de bail », document cadre établi par USH FNARS ANIL.
Elle comporte des options sur lesquelles les parties devront se déterminer.**

CONVENTION TRIPARTITE EN VUE DU GLISSEMENT DE BAIL

La présente convention est liée au document cadre USH FNARS ANIL de recommandations opérationnelles et juridiques pour la mise en œuvre de la sous-location avec glissement de bail.

Cette convention découle d'une décision partagée entre le ménage, le bailleur social et l'organisme agréé d'organiser l'accès au logement du ménage grâce à un bail glissant. Cette décision fait suite au diagnostic réalisé par l'organisme agréé précisant la situation du sous-locataire par rapport au logement et partagé¹ avec le ménage et le bailleur.

Le bailleur social a informé la commission d'attribution sur le projet logement du sous-locataire dès l'examen de la demande de logement déposée par l'organisme agréé à des fins de glissement de bail.

La convention est passée entre :

- § **Le sous-locataire**
- § **L'organisme agréé** **représenté par**.....
- § **Le bailleur social** **représenté par**.....

La signature de la convention se fait à l'entrée dans les lieux.

Elle est annexée aux contrats de location et de sous-location.

Article 1 : Objet de la convention :

La présente convention précise les conditions à réunir pour un glissement de bail et précise les engagements réciproques de chacune des trois parties pour contribuer au glissement au terme d'un délai de

Elle identifie les objectifs à atteindre pour faire glisser le bail en matière d'accompagnement social lié au logement mené par l'organisme agréé auprès du sous-locataire.

Article 2 : Les conditions du glissement du bail

Les conditions du glissement du bail figurant dans les contrats de location et de sous-location (art 13) concernent le respect par le sous-locataire de ses obligations locatives :

¹ Dans un objectif de respect du droit à la vie privée et de respect des compétences de chacune des parties, les informations partagées entre l'organisme agréé, le bailleur social et le sous-locataire sont centrées sur la situation du ménage par rapport au logement. Cette information doit être suffisamment opérationnelle pour permettre la mise en place d'une réponse logement adaptée à la situation du ménage.

- le respect des conditions d'accès au logement social
- le paiement régulier du loyer et des charges locatives à l'échéance convenue,
- le respect de l'obligation d'entretien courant du logement, la souscription et le renouvellement de l'assurance liée aux risques locatifs,
- la jouissance paisible des locaux privatifs et l'utilisation normale des parties communes.

L'examen contradictoire destiné à évaluer la capacité du sous-locataire à assumer les obligations d'un bail à son nom interviendra dans les conditions fixées à l'article 4 du présent document.

Article 3 : L'accompagnement social lié au logement

L'accompagnement social lié au logement mené par l'organisme agréé auprès du sous-locataire, a pour but, au terme d'un délai de (correspondant à la durée du contrat de sous-location) de contribuer au respect par le sous-locataire des obligations locatives fixées à l'article 13 du contrat de location et du contrat de sous-location.

La durée de l'accompagnement social lié au logement est de :¹

Cet accompagnement social porte notamment sur les points suivants :

- Ex : savoir gérer son budget
- Ex : avoir des relations de voisinage paisibles
- Ex : améliorer la solvabilisation du ménage

L'organisme agréé, le bailleur et le sous-locataire peuvent convenir de certains indicateurs² permettant d'apprécier l'évolution de la situation du sous-locataire par rapport aux objectifs fixés ci-dessus.

Ces indicateurs sont notamment :

- Ex : régularité du paiement du loyer
- Ex : connaissance des règles de sécurité dans un logement
- Ex : respect du règlement intérieur de l'immeuble, absence de conflit de voisinage

Les parties peuvent aussi s'appuyer sur des outils qui ont été élaborés sur certains territoires, encadrant les échanges entre le bailleur, l'organisme agréé et le ménage sur la situation du ménage par rapport au logement³.

¹ La durée de l'accompagnement social lié au logement doit être définie en fonction de celle du contrat de sous-location

² Cette définition d'indicateurs est réalisée dans le respect des compétences de chacun. Ces éléments ont pour seul but d'aider à mieux apprécier de manière partagée entre les trois parties l'évolution de la situation du ménage par rapport aux obligations locatives mais ne constituent pas des contraintes locatives qui s'imposeraient au ménage en plus des obligations classiques définies en article 2.

³ Sur certains territoires, il existe des outils élaborés de manière partagée entre associations et bailleurs sociaux proposant des indicateurs pour évaluer la capacité des ménages à accéder au logement autonome.

Article 4 : L'examen périodique contradictoire

L'examen contradictoire vise à apprécier l'atteinte par le sous-locataire des objectifs fixés en article 3. Les modalités de cet examen périodique contradictoire sont définies de manière commune entre les parties signataires.

Afin de procéder à une évaluation partagée de la situation du sous-locataire par rapport aux objectifs fixés en article 3, les parties conviennent de se rencontrer¹ :

- à l'entrée dans le logement
- au moment de la proposition de glissement de bail par l'organisme agréé au bailleur social

En option, les parties conviennent d'une rencontre à mi-parcours permettant de suivre l'évolution de la situation du ménage, le sensibiliser sur les obstacles restant à dépasser pour le glissement de bail et d'adapter l'accompagnement social lié au logement.

Chaque rencontre peut donner lieu à un compte-rendu adopté par les trois parties.

L'examen périodique contradictoire doit permettre une analyse et une décision partagée entre les trois parties signataires sur le glissement du bail dans le logement, dans un autre logement², ou la prorogation de la durée de la sous-location. Cet examen contradictoire peut également aboutir à un constat de désaccord sur l'opportunité du glissement du bail.

Article 5 : Le glissement du bail

L'organisme agréé propose le glissement du bail dans le délai fixé à l'article 13 du contrat de location et du contrat de sous-location selon les modalités fixées à l'article 4 de la présente convention.

En cas de décision partagée de glissement du bail, le sous-locataire constitue, avec l'appui de l'organisme agréé, son dossier de demande de logement social (formulaire et attestation d'enregistrement départemental (régional en IDF) ainsi que les pièces justificatives réglementaires). A ce dossier est joint le bilan³ de l'organisme agréé confirmant la capacité du sous-locataire à assumer ses obligations locatives.

¹ Il est important que le sous-locataire soit présent à chaque entretien

² Dans la majorité des cas, le glissement s'opère sur le même logement. Mais dans certaines situations, le glissement peut se faire sur un logement plus adapté à la situation économique ou familiale du ménage

³ Dans un objectif de respect du droit à la vie privée et de respect des compétences de chacune des parties, les informations partagées entre l'organisme agréé, le bailleur social et le sous-locataire sont centrées sur la situation du ménage par rapport au logement.

Le bailleur présente le dossier et la synthèse établie par l'organisme agréé à la plus proche commission d'attribution Hlm, si la décision de glissement de bail porte sur le même logement ou dans les meilleurs délais si la décision de glissement porte sur un autre logement.

Dès lors que l'organisme agréé et le bailleur s'accordent sur le glissement du bail, ils informent conjointement le sous-locataire des spécificités de la réglementation Hlm auquel il sera soumis une fois locataire en titre (supplément de loyer de solidarité, mise à disposition d'un livret des droits et obligations, obligations de répondre à l'enquête triennale, droit au maintien dans les lieux, économies d'énergie, entretien du détecteur de fumée...)

Article 6 : Les engagements des parties

6.1. Engagements du sous-locataire

Le sous-locataire s'engage à accomplir les démarches nécessaires à la réalisation de son projet logement en vue du glissement de bail.

Il rencontrera tous les.....
ou une fois par(semaines/mois) l'organisme agréé en charge de l'accompagnement social lié au logement.

6.2 : Engagements de l'organisme agréé

L'organisme agréé s'engage à mettre en œuvre les mesures d'accompagnement social liées au logement pour atteindre les objectifs précités en article 3. Il signale le cas échéant tout changement dans la situation du sous-locataire au représentant du bailleur.

Pour le suivi de cette convention, l'organisme agréé a désigné comme référent
Il a pour mission de rencontrer le sous-locataire à des échéances régulières afin de travailler avec lui son projet logement, d'aider le ménage à la réalisation des objectifs repérés dans l'article 3 et permettre ainsi au sous-locataire d'être en situation de respecter ses obligations locatives, dans la perspective du glissement du bail.

6.3 : Engagements du bailleur social

Au moment de l'entrée dans le logement, le bailleur social participe à une réunion en présence du sous-locataire et de l'organisme agréé ayant pour objet de présenter les équipements du logement, son environnement et d'indiquer les interlocuteurs au sein de l'organisme.

Il s'engage à informer l'association en cas de problèmes liés à l'occupation du logement par le sous-locataire (troubles de voisinage...) dès leur survenance.

Pour le suivi de cette convention, le bailleur social a désigné comme référent

Fait à, le
enexemplaires.

Le sous - locataire (1)
(1)

L'organisme agréé (1)

Le bailleur social

Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé »

**Cet exemple de convention est lié aux « recommandations opérationnelles et juridiques pour la mise en œuvre de la sous-location avec glissement de bail », document cadre établi par USH FNARS ANIL.
Elle comporte des options sur lesquelles les parties devront se déterminer.**

TABLE DES MATIERES

I – DEFINITION DU BAIL GLISSANT	7
1- Les cocontractants	7
2- Le mécanisme	7
3- Les conditions de glissement	7
II - RECOMMANDATIONS POUR UNE MISE EN ŒUVRE DU GLISSEMENT DU BAIL	9
1- Se doter d'un cadre de référence partagé pour la mise en œuvre du bail glissant	9
2- S'engager aux différentes étapes du processus	11
3- Réunir les conditions de réussite	12
4- S'assurer des moyens de financement de l'intermédiation locative et de l'accompagnement social lié au logement	13
III - RECOMMANDATIONS POUR LA FORMALISATION DES CONTRATS DE LOCATION ET DE SOUS-LOCATION	15
1- Le contrat de location entre le bailleur social et l'organisme agréé	15
2- Le contrat de sous-location entre l'organisme agréé et le sous-locataire	20
IV- ANNEXES AU CONTRAT DE LOCATION ET DE SOUS-LOCATION	24
1- Convention tripartite relative à la mise en œuvre du glissement du bail	24
2- Etat des lieux	24
3- Dossier de diagnostic technique	25
V- EXEMPLES DE CONTRATS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU BAIL GLISSANT	27
1- Contrat de location avec objectif de glissement du bail	29
2- Contrat de sous-location avec objectif de glissement du bail au profit du sous-locataire	39
3- Convention tripartite en vue du glissement de bail	51