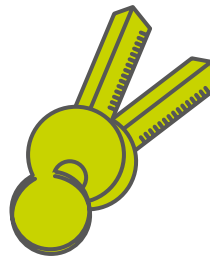


LE BAIL GLISSANT



DÉFINITION
CONDITIONS
MISE EN OEUVRE

SOMMAIRE



INTRODUCTION	4
QU'EST-CE QUE LE BAIL GLISSANT ?	6
MISE EN OEUVRE	10
CONTENU DES CONTRATS DE LOCATION & SOUS-LOCATION	26
LES ANNEXES AU CONTRAT DE LOCATION & DE SOUS-LOCATION	36
TABLEAU RÉCAPITULATIF DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE AU BAIL GLISSANT	39
EXEMPLES DE CONTRATS POUR LA MISE EN OEUVRE DU BAIL GLISSANT	41
RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PROTECTION DES DONNÉES DANS LE CADRE D'UN BAIL GLISSANT	62

INTRODUCTION

LE BAIL GLISSANT est un dispositif utilisé depuis de nombreuses années par les organismes d'Habitation à loyer modéré (HLM) et les organismes agréés dans le but de favoriser l'accès et l'insertion durable dans le logement de ménages en voie d'autonomie, grâce à une période transitoire de sous-location et d'accompagnement social. Sa mise en œuvre implique un partenariat étroit et contractualisé entre le bailleur social, l'organisme agréé et le bénéficiaire, et nécessite de faire le lien avec le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et, selon les situations, avec le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

En 2010, l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) et l'Union sociale pour l'habitat (USH) ont mené une réflexion commune en vue de proposer à leurs réseaux respectifs des préconisations susceptibles de développer le recours au bail glissant dans des situations pour lesquelles il apparaît utile et adapté. À l'époque, des évolutions législatives avaient été adoptées afin de favoriser le recours aux contrats de sous-location avec un objectif de glissement de bail. L'introduction par la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, dite « MOLLE », d'un examen périodique contradictoire visant à examiner la capacité du ménage à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom, a été une avancée permettant de sécuriser l'accès au logement autonome des ménages bénéficiaires.

Depuis 2010, d'autres évolutions dans la législation et dans les politiques publiques sont à prendre en compte et justifient une mise à jour de ce guide. La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR », a offert la possibilité aux préfets, par décision motivée, de proposer un logement appartenant à un organisme d'HLM en bail glissant pour qu'il puisse être sous-loué, durant une période transitoire, à un demandeur prioritaire au titre du Droit au logement opposable (DALO) (CCH : L.441-2-3). Cette mesure réaffirme l'utilité de mettre en œuvre le bail glissant dans des situations urgentes.

Par ailleurs, ce dispositif s'inscrit dans la philosophie du « Logement d'abord » qui, depuis 2017, a réformé le cadre d'action des politiques publiques du logement et de l'hébergement. En effet, le Logement d'abord part du postulat selon lequel le logement n'est plus la finalité du parcours d'insertion, mais un outil au service de l'accompagnement, rompant ainsi avec l'idée selon laquelle l'autonomie d'une personne dans son logement dépendrait de sa « capacité à habiter ». Il s'appuie sur l'accès direct au logement, sur les compétences et la participation des personnes, ainsi que sur un accompagnement social étayé et adapté aux besoins exprimés par ces dernières. Pour rappel, si le Logement d'abord doit permettre l'accès rapide à un logement pérenne et de droit commun, il doit également assurer le maintien des personnes, dans un objectif de prévention des expulsions. Le bail glissant peut être utilisé dans le cadre du relogement de ménages en procédure d'expulsion. Au regard des évolutions précitées et de la plus-value reconnue du dispositif dans le parcours d'accès et de maintien dans le logement des ménages, le présent document a pour objet la formalisation de préconisations des trois réseaux pour faciliter son déploiement. Il traduit leur implication forte dans la recherche de solutions conformes à leur mission sociale visant à favoriser l'accès au logement des populations vulnérables.



DÉFINITION DU BAIL GLISSANT

Le bail glissant est une solution locative de transition régie par une convention selon laquelle le bailleur loue un logement à un organisme agréé qui le sous-loue ensuite à un ménage bénéficiaire, occupant du logement (dit « sous-locataire »). Ce dispositif permet d'aider des personnes et des familles défavorisées à trouver un logement ordinaire et de s'y maintenir grâce à un accompagnement social adapté et individualisé. L'organisation des relations entre les trois parties 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).
- Par ailleurs, une convention tripartite est annexée à ces deux contrats.

LES COCONTRACTANTS

Le bailleur

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 sociale. À charge pour ces derniers de les sous-louer, meublés ou non, à titre temporaire, à des personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières d'accès à un logement ordinaire en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence (CCH : L.365-1, L.365-4 et L.442-8-1).

L'organisme agréé (locataire du logement)

L'agrément « Intermédiation locative et gestion locative sociale »¹ peut être attribué aux organismes exerçant les activités de location :

- de logements auprès d'organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage ou d'organismes d'HLM, ou à des bailleurs autres, en vue de les sous-louer à des personnes

défavorisées ;

- de logements en vue de l'hébergement temporaire de personnes défavorisées par des organismes bénéficiant de l'Allocation de logement temporaire (ALT) ;
- d'un hôtel, meublé ou non, auprès d'un organisme d'HLM destiné à l'hébergement de personnes défavorisées ;
- de structures destinées à l'hébergement auprès d'un organisme agréé au titre de la maîtrise d'ouvrage.

Les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage sont considérés comme détenteurs de l'agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour la gestion des logements dont ils sont propriétaires, preneurs à bail ou attributaires (CCH : L.365-2). L'agrément « intermédiation locative et gestion locative sociale » est délivré par le Préfet de région ou de département, pour une durée de cinq ans. L'organisme agréé met en œuvre un accompagnement social auprès du ménage lui permettant une bonne insertion dans le logement.



ADIL DE LA MOSELLE : INTERMÉDIAIRE IDENTIFIÉ PAR LES PARTIES DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DU BAIL GLISSANT

Sur le territoire de la Moselle, les organismes d'intermédiation locative (IML) agréés par l'État peuvent recourir au bail glissant pour des situations particulières. Les organismes sont volontaires pour développer largement le dispositif. Pour le parc privé, l'ADIL 57 est largement sollicitée par les associations du département afin de leur apporter des renseignements, tant pour des questions juridiques que pour obtenir des modèles de contrat. Pour répondre aux sollicitations de plus en plus importantes de la part des bailleurs et des associations, l'ADIL 57 se positionne en intermédiaire dans le but de mettre ces deux acteurs en relation et de porter à la connaissance des uns les attentes des autres. Ce rôle permet de fluidifier les échanges, de sécuriser les parties et de favoriser la réalisation de baux glissants.

1. Le décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 précise les conditions d'agrément de ces organismes.

Le ménage bénéficiaire (sous-locataire)

Le dispositif du bail glissant peut bénéficier à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement ordinaire, en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence et pouvant disposer d'une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir (CCH : L.301-1). Les bénéficiaires doivent être en situation régulière sur le territoire dans les conditions de permanence définies par arrêté. Les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO peuvent également prétendre au bénéfice d'un bail glissant. Pour mémoire, peuvent être désignées comme prioritaires au titre du DALO et devant être relogées en urgence par la Commission de médiation, les personnes de bonne foi qui satisfont aux conditions réglementaires d'accès au logement social et qui se trouvent dans l'une des situations suivantes (CCH : R.441-14-1) :

- ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leur demande dans un délai fixé par arrêté du représentant de l'État dans le département ;
- être sans logement ;
- être logées dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement ;
- être hébergées dans une structure d'hébergement (ou une résidence hôtelière à vocation sociale) de façon continue depuis plus de six mois ou logées dans un logement de transition depuis plus de 18 mois ;
- être en situation de handicap, ou avoir à leur charge une personne en situation de handicap, ou au moins un enfant mineur, et occuper un logement :
 - présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé identifiés au titre de la décence (décret du 30.1.22 : art. 2) ;
 - ou pour lequel font défaut au moins deux des éléments d'équipement et de confort relevant de la décence (décret du 30.1.22 : art. 3) ;
 - ou d'une surface habitable inférieure à 16 m² pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus (dans la limite de 70 m² pour huit personnes et plus) ;
 - ou pour une personne seule, d'une surface habitable au moins égale à 9 m².

À noter

Les sous-locataires sont assimilés à des locataires du point de vue des aides au logement. Ainsi, ils peuvent bénéficier des aides personnelles au logement, s'ils y sont éligibles (CCH : L.442-8-2).

LE BAIL GLISSANT : QUAND L'UTILISER ?

Le bail glissant peut-être mobilisé :

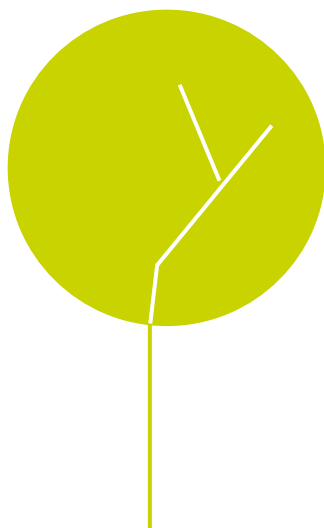
- Pour l'accès au logement dans des situations de fragilité au regard des obligations locatives (difficultés de paiement du loyer et des charges locatives, à assurer l'entretien du logement et des réparations locatives, etc.) ou encore dans des situations où tous les droits administratifs ne sont pas encore ouverts (réfugiés, femmes victimes de violences, etc.) ;
- Lorsque cela se justifie, pour permettre la sortie, dans de bonnes conditions, de ménages hébergés en structure collective vers le logement autonome ;
- Pour les ménages en situation d'habitat indigne ;
- Pour le relogement de ménages menacés d'expulsion ou dans un objectif de maintien dans le logement.

Le recours à ce dispositif apparaît comme particulièrement facilitateur dans les situations d'urgence. Dans tous les cas, la période de sous-location se veut transitoire, l'objectif étant que les personnes puissent recouvrer l'entièreté de leurs droits liés au logement à l'issue de cette période.



Rappel

Le dispositif de bail glissant peut également être mis en œuvre dans le parc privé ou dans le parc des collectivités. Le recours au bail glissant permet de lutter contre la vacance et de faciliter la gestion de la location.



MISE EN ŒUVRE DU BAIL GLISSANT

DÉFINIR UN CADRE DE RÉFÉRENCE OPÉRATIONNEL

Le bail glissant s'inscrit dans une palette d'outils mobilisables en faveur des publics visés par le PDALHPD, en fonction de la situation des ménages concernés (accès direct avec ou sans accompagnement social, sous-location, résidence sociale...).

Sa mise en œuvre doit s'inscrire dans un cadre de référence défini localement entre les partenaires. La gestion locative adaptée et l'accompagnement social lié au logement représentent des coûts qui doivent être pris en charge pour ne pas peser sur les structures agréées. Sur le plan pratique, la mise en œuvre du bail glissant peut être encadrée par différentes conventions ou dans le cadre d'un partenariat, en fonction du contexte local.

LA CONVENTION PARTENARIALE DE SOUS LOCATION AVEC GLISSEMENT DE BAIL

Il peut exister sur les territoires, par exemple à l'échelle départementale, une convention partenariale de la sous-location avec glissement de bail conclue entre les organismes agréés, les bailleurs sociaux et les partenaires (État, collectivités locales, SIAO...). Cette convention précise alors les publics bénéficiaires, les modalités de diagnostic de leur situation, les conditions de l'accompagnement social et celles du glissement de bail. Elle permet une évaluation régulière des difficultés rencontrées et des résultats obtenus. Une telle convention doit permettre de conforter ces opérations, par des engagements du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) ou d'autres dispositifs locaux, pour la mise en place de mesures d'accompagnement social liées au logement

et la couverture du risque locatif pris par les organismes agréés. Des propositions peuvent être effectuées dans ce domaine, par les organismes HLM et les organismes agréés. La convention tripartite peut également, dans les départements où cela est jugé utile, définir les conditions partenariales d'examen des situations, par une instance du PDALHPD ou d'un EPCI (type commission « cas complexe »). Ces instances partenariales² peuvent acter l'intérêt du 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 pour lesquels le bail ne glisserait pas.

2. Instances dans lesquelles sont représentés les conseils départementaux, les collectivités, les bailleurs sociaux, les associations, l'État.



LA COMMISSION UNIQUE D'ORIENTATION (CUO)

EN INDRE-ET-LOIRE

En Indre et Loire, une CUO, gérée par le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), oriente depuis 2014 les ménages vers l'offre d'hébergement et de dispositifs de logements adaptés. Cette commission réunit l'ensemble des acteurs de l'accès et du maintien dans le logement (le Conseil départemental, l'État, les associations, les principaux bailleurs sociaux du territoire, etc.). Si les baux glissants sont directement envisagés entre l'opérateur et le bailleur concerné, sans que la CUO n'intervienne, celle-ci peut être sollicitée pour les situations de blocage, lorsque la situation a tendance à durer dans le temps et que les financeurs des différents dispositifs d'accompagnement (Conseil départemental pour l'accompagnement social lié au logement (ASLL), ou l'État pour l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)) souhaitent voir la situation évoluer. Cela permet d'échanger entre partenaires et de réfléchir collectivement aux solutions pouvant être envisagées.

LES INITIATIVES LOCALES DANS LE CADRE D'UN PARTENARIAT HLM / ASSOCIATIONS

En matière de baux glissants, des initiatives locales peuvent exister entre les représentants des bailleurs sociaux ou des associations et les organismes agréés. Elles peuvent concerner, par exemple, les Associations régionales HLM (ARHLM) et les délégations régionales de la FAS.

Leur partenariat peut prendre différentes formes :

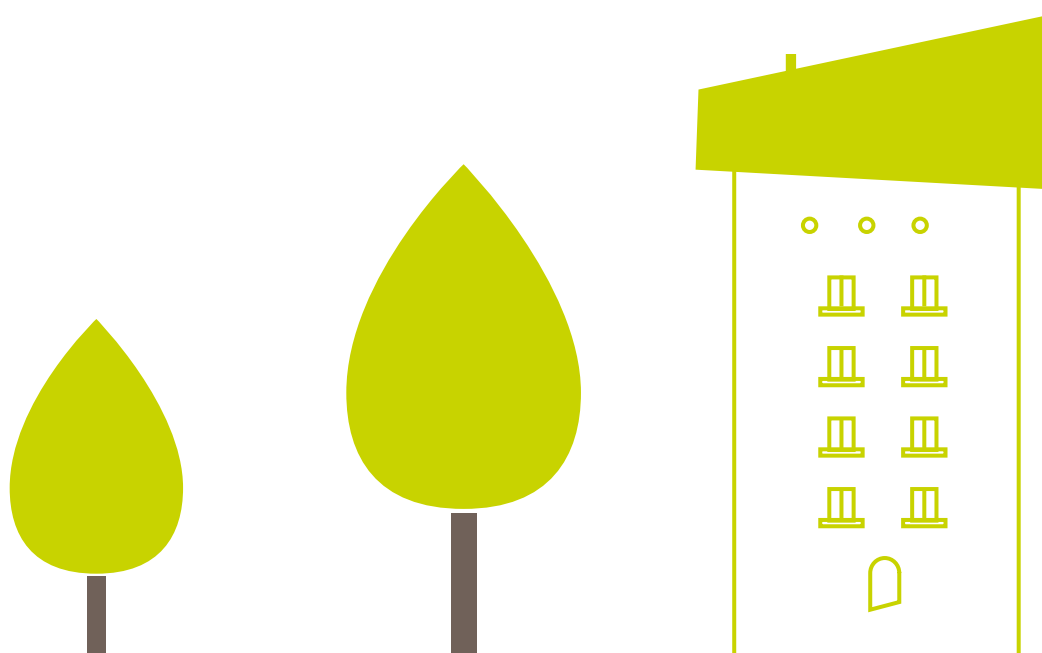
- la mise en place de groupes de travail visant à se doter d'outils communs (grille de diagnostic, axes de travail en commun...);
- des conventions bilatérales qui peuvent être signées à l'échelle régionale, départementale, voire locale. Ces conventions peuvent englober l'ensemble des actions et orientations portées par les deux réseaux, prévoir le développement d'outils communs et aborder différents thèmes (la fluidité hébergement / logement, l'accompagnement social, la connaissance des besoins...).

Des travaux peuvent être engagés visant à élaborer localement les modalités de mise en œuvre des baux glissants. De plus, des référents chargés du suivi de ces baux glissants peuvent être désignés par chaque bailleur social et chaque organisme agréé. Il est recommandé d'articuler ces travaux avec ceux existant dans le cadre du PDALHPD afin d'homogénéiser les pratiques. Ces conventions facilitent la construction d'un cadre et d'un programme de travail partenarial entre les représentants des bailleurs sociaux ou des associations et les organismes agréés.



LE PROTOCOLE DU CENTRE D'HÉBERGEMENT ET DE RÉINSERTION SOCIALE (CHRS) HORS LES MURS EN LOIRE-ATLANTIQUE

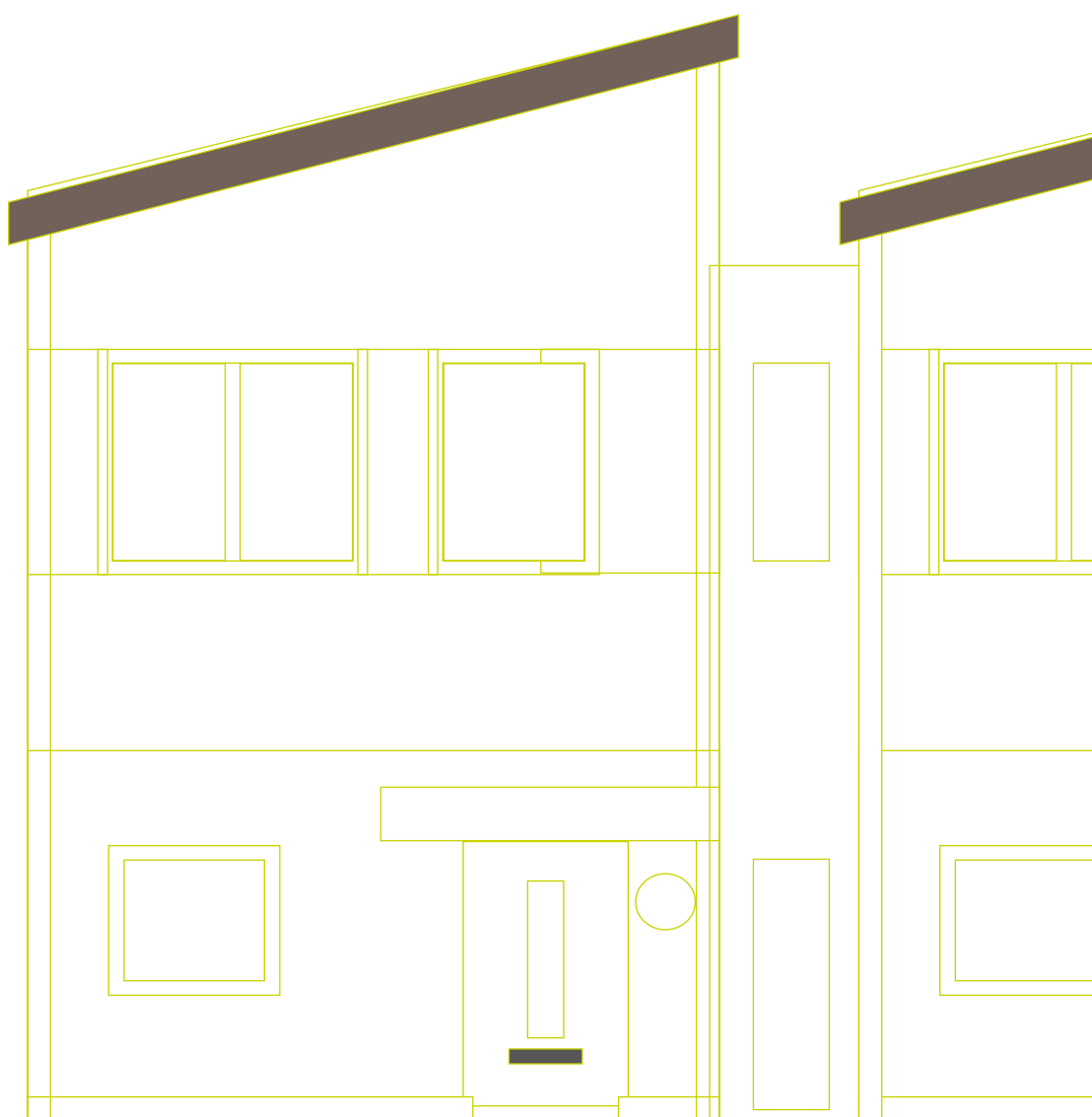
Un travail autour du CHRS hors les murs s'est engagé en 2013 dans la Loire Atlantique, sous l'impulsion de la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS), de l'ARHLM des Pays de la Loire et de la FAS Pays de la Loire. Un protocole relatif à l'expérimentation a ainsi pu être signé par les services déconcentrés de l'État, deux bailleurs sociaux (Nantes Habitat et Harmonie Habitat) et deux associations (L'Étape et la Passerelle). Ce protocole, toujours à l'œuvre à ce jour, et élargi à un troisième bailleur social (Habitat 44) définit le public concerné par le dispositif, l'orientation des ménages via le SIAO, la nature de l'accompagnement social déployé dans ce cadre, les objectifs de glissement des baux et le volume de logements mis à disposition par les bailleurs. Le CHRS hors les murs est pensé ici comme un levier d'accès au logement de personnes sans domicile ou de maintien de locataires en procédure d'expulsion. L'accompagnement social global renforcé permet d'accompagner le ménage dans le logement, de lever les freins périphériques et de sécuriser les premiers mois de présence dans le logement tout en étant dans les conditions d'une location « classique » puisque le ménage s'acquitte du loyer résiduel et des charges. Le protocole formule un objectif de trois mois de sous-location avant que le glissement de bail puisse être effectif, sans que cela remette en question l'accompagnement social qui se poursuit autant que de besoin. Il s'agit bien ici de décorrélérer le logement de l'accompagnement dans la logique du Logement d'abord. L'enjeu pour ce type de protocole ou de convention réside dans le pilotage et l'animation qui doivent être assurés par la suite, afin d'atteindre les objectifs fixés collectivement et de s'assurer du respect des rôles et engagements de toutes les parties prenantes. L'enjeu du CHRS hors les murs aujourd'hui porte sur son élargissement à l'ensemble des bailleurs sociaux afin de l'inscrire pleinement comme un outil au service de la démarche Logement d'abord du territoire.



LA CONVENTION DIRECTE ENTRE L'ORGANISME ET LE BAILLEUR SOCIAL



Une convention peut être conclue directement entre l'organisme agréé et le bailleur social. Le plus souvent, sont désignés des référents chargés de la mise en œuvre de la convention. Cette pratique est la plus courante en matière de bail glissant car elle permet de fixer des objectifs d'attribution de logements sociaux à l'organisme agréé, de déterminer leur affectation (bail glissant, sous-location, CHRS diffus, ALT), de préciser les publics bénéficiaires ainsi que les modalités de partenariat entre le bailleur social et l'organisme agréé. Elles peuvent également comporter les modalités de diagnostic et d'examen des situations, le rôle respectif et l'information réciproque entre le bailleur social et l'organisme agréé, les conditions de glissement de bail. Enfin, des modalités d'accompagnement éventuel du ménage peuvent être prévues une fois ce dernier titulaire du bail. Les contrats de location et sous-location renvoient à ces conventions. Dans le cadre de ces dernières, des modalités sont prévues visant à réserver à l'organisme de nouveaux logements à proposer à la sous-location au fur et à mesure des transferts de baux au nom des sous-locataires. En effet, l'indisponibilité des logements, engendrée par les glissements de baux nécessite la mise à disposition de nouveaux logements pour faire bénéficier du dispositif à d'autres sous-locataires.





ACCÈS ET MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DES PERSONNES SORTANTS DE PRISON

LILLE MÉTROPOLE HABITAT ET L'ASSOCIATION LE GRAAL, EN PARTENARIAT AVEC LE SERVICE PÉNITENTIAIRE D'INSERTION ET DE PROBATION (SPIP)

Ce projet a vocation à faciliter l'accès et le maintien dans le logement de personnes sous-main de justice, via un accompagnement spécialisé et à prévenir les problématiques pouvant découler de l'incarcération du locataire. Le projet propose un logement aux personnes sous-main de justice, sous condition d'accompagnement social. Il est structuré par la signature, entre le bailleur et l'association, d'une convention définissant les modalités d'accès au logement et d'accompagnement à déployer. Les personnes sont orientées par le SPIP et l'accompagnement réalisé par l'association le Graal, est organisé en plusieurs étapes :

- un mois avant la sortie d'incarcération, l'accompagnement social débute via l'actualisation du diagnostic des besoins des futurs locataires ;
- dès la sortie d'incarcération, le bénéficiaire s'installe dans son logement en sous location et est accompagné (pour une durée de 9 mois minimum) ;
- après au moins 9 mois d'accompagnement social, et sous la condition d'autonomie et de respect des engagements sociaux et judiciaires du bénéficiaire, le glissement de bail est proposé ;
- une fois le glissement de bail effectué, l'accompagnement continue sur plusieurs mois (3 mois au minimum) pour sécuriser le locataire dans son logement. Le cas échéant, le bénéficiaire pourra être orienté vers d'autres dispositifs d'aide (de type FSL accès). Ainsi, le projet propose une solution de relogement pérenne dès la sortie de prison, sans passage par une structure d'hébergement.

Le dispositif d'intermédiation locative proposé permet de favoriser la réinsertion des personnes par un travail complet, autour de l'accompagnement administratif et l'ouverture de droit, la santé, le soutien dans la prise en charge du logement, les relations sociales et l'insertion professionnelle.



PASSER DU CHRS AU LOGEMENT AUTONOME SANS DÉMÉNAGER L'EXPÉRIENCE DE LA PASSERELLE ET DE LÉMAN HABITAT (THONON-LES-BAINS)

55 places d'hébergement (sur 95) du CHRS La Passerelle sont proposées en diffus dans des logements gérés par Léman Habitat, dont l'association est locataire. Cette structuration de l'offre facilite l'accès au logement autonome et l'association expérimente depuis peu des approches visant à fluidifier encore la transition de l'hébergement vers le logement. Ainsi, le bailleur et l'association favorisent le maintien des sortants de CHRS dans le même appartement, avec un bail glissant qui mène au changement de son statut (de l'hébergement au logement autonome). Le bailleur « remplace » alors le logement par un autre dédié au CHRS diffus.



L'ASSOCIATION ELIA (ÉVALUATION LOGEMENT INITIATIVES ALTÉRITÉ) ET LE GROUPE HABITAT EN RÉGION (HER)

DANS LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

L'association ELIA intervient depuis 2004 dans l'accès au logement des personnes réfugiées en mobilisant exclusivement le bail glissant pour les trois dispositifs qu'elle met en œuvre (intermédiation locative, FNAVDL, accueil des réinstallés et Centres provisoires d'hébergement (CPH)). Son travail partenarial ancré dans le territoire a permis la signature d'une convention entre l'association et le groupe Habitat en Région impliquant quatre de ses Entreprises sociales de l'habitat (ESH) (Logirem, Sogima, Erilia, Famille & Provence). Cette convention, signée en 2020 pour une durée de trois ans, vise :

- un engagement collectif des partenaires sur leur territoire d'exercice pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes réfugiées via un processus d'autonomisation adapté basé sur un accompagnement social renforcé assuré par ELIA ;
- une volonté commune d'apporter des réponses concrètes et adaptées aux personnes réfugiées afin qu'elles bénéficient d'un logement pérenne et autonome à la sortie du bail glissant ;
- une offre de logements pérennes localisée dans le territoire Sud – Provence-Alpes-Côte d'Azur assurée par les bailleurs du groupe Habitat en région : 70 nouveaux logements par an (T1 au T6) au sein des départements du Var et des Bouches-du-Rhône.

La convention prévoit également une dynamique entre les bailleurs sociaux concernés et ELIA, qui se traduit par le partage d'outils méthodologiques, l'échange de pratiques et la construction d'un référentiel. De plus, un comité de pilotage se réunit tous les trimestres et un travail de déconstruction des représentations concernant les personnes réfugiées est mené. L'évaluation du processus d'intégration par l'habitat pérenne via la co-production d'indicateurs définis par les partenaires s'ajoute au processus et une recherche action est envisagée afin de démontrer la plus-value d'une telle démarche.

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 :

- le recours à une instance ad hoc à laquelle est dévolu un rôle d'arbitrage (le plus pertinent est une instance issue du PDALHPD) ;
- l'identification d'un intermédiaire (tierce personne).

1

L'entrée dans le dispositif

Lorsqu'un ménage se voit proposer un logement en bail glissant, sa situation est évaluée en fonction du diagnostic social réalisé préalablement par l'organisme agréé. Dans ce cas, la décision de favoriser l'accès au logement grâce à un bail glissant est partagée entre le bailleur social et l'organisme agréé. L'entrée du ménage dans le dispositif peut également être permise par la présentation de la demande de l'organisme agréé à la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) du bailleur social. La CALEOL est, dans ce cas, informée simultanément de l'objectif du glissement de bail, de la situation particulière du futur sous-locataire et des conditions de ce glissement.

Il convient de rappeler que, dans le cadre d'une location d'un logement au profit d'une association, les règles d'attribution de droit commun s'appliquent : l'association doit remplir le CERFA de demande de logement social et un numéro unique lui est attribué. La règle de présentation de trois candidats pour l'attribution du logement devant la CAEOL s'applique également (CCH : R.441-3). Par ailleurs, le ménage sous-locataire doit séjourner de façon régulière et permanente sur le territoire français et ses ressources ne doivent pas excéder les plafonds HLM (CCH : R.441-I, 2°).

En cas d'acceptation, la mise en œuvre du bail glissant sera encadrée :

- dans un premier temps, par un contrat de sous-location, auquel est annexé une convention tripartite ;
- dans un second temps, si le bail « glisse », par un contrat de location.

En parallèle, si la démarche n'a pas été amorcée précédemment, une demande de logement social devra être déposée par le sous-locataire (avec l'appui éventuel de l'organisme agréé) engendrant ainsi la délivrance d'un numéro unique.

La sous-location du logement

Le contrat de sous-location, signé par le bénéficiaire, 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 de manière partenariale. Ce contrat est articulé avec le contrat de location conclu entre l'organisme agréé et le bailleur social, ainsi qu'avec une convention tripartite qui précise les engagements réciproques de chacune des parties, identifie les objectifs à atteindre pour faire glisser le bail et les moyens d'accompagnement social lié au logement pour atteindre l'objectif de glissement de bail. La durée du contrat de sous-location est fixée par la convention en fonction des besoins d'accompagnement de la personne à l'entrée dans le logement. Elle peut être reconduite, si la situation du sous-locataire le nécessite.

Le rôle de chacune des parties est défini dans le cadre de la convention tripartite qui encadre le glissement de bail. Elle mentionne ainsi les engagements pris par chaque partie dans le cadre de la sous-location du logement.

- Le sous-locataire s'engage à accomplir les démarches nécessaires à la réalisation de son projet logement en vue du glissement de bail.
- L'organisme agréé s'engage à mettre en œuvre les mesures d'accompagnement social liées au logement pour atteindre l'objectif visé, à savoir l'autonomie du ménage dans le logement. Il signale le cas échéant tout changement dans la situation du sous-locataire au représentant du bailleur. Désigné comme référent, il a pour mission de rencontrer le sous-locataire à des échéances régulières afin de travailler avec lui son projet logement, de l'aider à la réalisation des objectifs prévus par la convention et lui permettre ainsi d'être en situation de respecter ses obligations locatives, dans la perspective du glissement du bail.
- Le bailleur social présente au ménage sous-locataire et à l'organisme agréé les équipements du logement, son environnement et indique les interlocuteurs au sein de l'organisme. Il s'engage à informer l'organisme agréé en cas de problèmes liés à l'occupation du logement par le sous-locataire (troubles de voisinage...) dès leur survenance et à agir sur les sujets relevant de ses obligations de bailleur.

Les conditions de glissement du bail

Les conditions de glissement de bail sont librement définies entre les cocontractants. Elles portent sur le respect des obligations locatives et doivent être mentionnées au contrat de location, ainsi qu'au contrat de sous-location. Par ailleurs, la convention tripartite, annexée au contrat de sous-location, prévoit l'organisation d'un examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires, comme conditionnalité préalable au glissement de bail.

• L'examen périodique contradictoire

(CCH : L.442-8-3 et R.442-4-1)

L'examen périodique contradictoire prend la forme d'un entretien organisé, entre les trois parties, à l'initiative de l'organisme agréé, tous les six mois à compter de la date de la signature du bail de sous-location (CCH : R.442-4-1). Cet examen a pour objet de faire le point sur la situation du sous-locataire dans le logement, sur les engagements définis dans la convention tripartite et d'évaluer la possibilité du glissement de bail pour le ménage sous-locataire. Il permet un échange entre le bailleur, l'association et le ménage sur les objectifs, sa situation au regard de son projet et parcours d'accompagnement, sur sa gestion du budget, l'utilisation de son logement et l'intégration dans son environnement. Il fait un point sur l'opportunité du glissement de bail et permet, au besoin, de réadapter l'accompagnement.

Deux mois avant le dernier examen périodique contradictoire, dont la durée est fixée par la convention, il est prévu que le bailleur indique au préfet si, au regard des éléments évalués dans le cadre de l'examen, il propose un bail en location direct au sous-locataire. S'il décide de ne pas faire glisser le bail, il devra exposer au représentant de l'État les motifs de cette décision (CCH : L.442-8-3). Certains organismes mettant en œuvre le bail glissant, procèdent à des vérifications de suivi périodiques avant le délai de six mois prévu par la loi en fonction des accords locaux. Le délai proposé par les parties doit, dans tous les cas, être mentionné dans la convention.

Le glissement effectif du bail au bénéfice du sous-locataire

À l'issue de la durée du contrat de sous-location, lorsque les parties s'accordent sur l'atteinte des objectifs, la décision de glissement du bail est prise. L'occupant deviendra alors locataire en titre dudit logement et disposera ainsi d'un bail à son nom. La signature de ce nouveau contrat est conditionnée par une décision favorable de la commission d'attribution du bailleur social. 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-ci n'est plus adapté à sa taille, à ses ressources, 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 CALEOL, même si dans la pratique, il est préférable de prévoir la visite du logement en amont de la CALEOL.

Le traitement de la demande en CALEOL

Le traitement de la demande en CALEOL, instance décisionnaire, nécessite que le sous-locataire constitue un dossier afin de permettre au bailleur social de vérifier son éligibilité au parc social et d'instruire sa demande (production des justificatifs). Ce dossier de demande de logement devra lui être présenté, dans les meilleurs délais et devra être assorti d'un bilan réalisé par l'organisme agréé qui montre l'atteinte des objectifs initialement fixés.

• **Décision favorable de la CALEOL :**

En cas de décision favorable, le bailleur social adresse l'offre de logement au sous-locataire qui dispose d'un délai ne pouvant être inférieur à dix 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 d'un nouvel état des lieux.

• **Refus d'attribution :**

Le refus d'attribution doit être motivé par la CALEOL.

Le bailleur social informe l'organisme agréé de la décision de la CALEOL, qu'elle soit positive ou négative.

À noter

La mise en place et le suivi d'un bail glissant supposent la réalisation d'évaluations sociales :

- au moment de la mise en place de la mesure dans le cadre du diagnostic ;
- lors de l'examen périodique contradictoire ;
- au terme de la mesure, au stade de la réalisation du bilan.

Dans ce cadre, les parties prenantes doivent respecter la réglementation relative à la protection des données (RGPD).

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL INDIVIDUALISÉ & ADAPTÉ :

Durant la première phase, le locataire en titre du logement est porteur d'une mission d'accompagnement du ménage au regard des besoins qu'il aurait exprimés. Cette mission vise à garantir la bonne insertion du sous-locataire dans son logement, dans son environnement et à le soutenir dans les démarches administratives afin de lui permettre, en finalité, de devenir le locataire en titre du logement. L'accompagnement peut ainsi porter sur l'installation dans le logement, l'appropriation du logement, la prise en compte des obstacles à l'insertion sociale, la construction d'un parcours d'insertion sociale et professionnelle. Il comprend des visites à domicile et des actions mises en œuvre en prévision du glissement de bail (entretien du logement, aide dans la gestion du budget, ouverture de droits, relations avec le voisinage, travail sur la gestion du budget et sur la recherche de solutions pour apurer la dette en cas d'impayés locatifs, etc.). L'accompagnement est un moyen de favoriser la confiance entre les parties et de permettre au ménage de se maintenir de manière pérenne dans le logement.

ORGANISATION DE L'EXAMEN PÉRIODIQUE CONTRADICTOIRE SUR LE TERRITOIRE DE LA MOSELLE



L'ADIL de la Moselle précise, dans un modèle de contrat sous-location, que la période de mise à disposition du logement est librement déterminée entre le bailleur, l'organisme agréé et le sous-locataire. Il est recommandé qu'elle soit suffisamment longue pour couvrir le projet d'insertion du sous-locataire et qu'elle corresponde à ce que prévoit le PDALHPD du département : une durée de 12 mois, renouvelable 6 mois. L'ADIL de la Moselle quant à elle préconise une durée de sous-location de 6 mois, en lien avec l'examen périodique (CCH : R.442-4-1), car elle considère que cette temporalité est plus compréhensible et plus motivante pour le sous-locataire. Mais le bailleur et l'association pourront, en fonction du profil du candidat préférer 6 ou 12 mois. Cependant, la reconduction ne devra pas dépasser un total de 18 mois. Dans le cadre du contrat, il est rappelé que le glissement de bail ne doit pas nécessairement être fait à la fin de la durée prévue, il peut se faire à tout moment.

QUE FAIRE

en cas de désaccord des parties sur le glissement de bail au bénéfice du sous-locataire ?

À l'issue de la période prédéfinie dans le cadre des contrats de location et sous-location, les parties peuvent tomber d'accord sur le fait que les conditions du glissement du bail ne sont pas réunies par le sous-locataire. 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, pour permettre au sous-locataire d'atteindre les objectifs fixés dans la convention tripartite ;
- un congé donné au sous-locataire et au bailleur social par l'organisme agréé ou, selon les cas, une résiliation pour manquement 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 PDALHPD ou d'une collectivité locale, afin qu'une solution soit recherchée. Le bailleur peut apporter un appui technique 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 intermédiaire désigné dans le contrat pour arbitrer. Cet arbitrage peut être réalisé par une instance ad hoc (exemple : instance du PDALHPD).

À RETENIR

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 faits, en commun**, par l'organisme agréé et le bailleur social afin d'anticiper le glissement de bail ultérieur ;
- **que la CALEOL soit informée du nom de l'occupant et de son projet logement**, lors de l'attribution du logement à l'organisme agréé. Il ne s'agit pas d'une obligation réglementaire, mais elle permet d'impliquer la commission 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 antérieurement ;
- **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 ;
- **que l'organisme agréé et le bailleur social puissent se rapprocher aux principales étapes du processus**. Dans cette perspective, chaque partie peut identifier 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. 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.

UN OUTIL AU CROISEMENT DE PLUSIEURS DISPOSITIFS ET SOURCES DE FINANCEMENT

Le bail glissant est un outil mobilisé par de nombreux dispositifs qui composent le panel d'actions du secteur « Accueil hébergement insertion » (AHI), mais également du Dispositif national d'accueil (DNA).

Ci-dessous une liste non exhaustive des dispositifs pouvant être concernés :

- **Le Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)** est un établissement autorisé dont les missions sont définies par le Code de l'action sociale et des familles (CASF) et qui bénéficie d'un financement de l'État. Le CHRS peut héberger les personnes dans un site collectif ou dans des appartements en diffus. Certains gestionnaires de CHRS ont développé le bail glissant avec les bailleurs sociaux à partir des logements utilisés dans le diffus ou également dans une forme de CHRS hors les murs³ dans laquelle le ménage s'acquitte en général du loyer résiduel et des charges locatives. L'accompagnement social est réalisé dans une approche globale de la personne, de manière pluridisciplinaire et renforcée.

- **L'intermédiation locative (IML)** financée par l'État permet à un ménage en difficultés d'accéder à un logement en sous-location ou en bail direct via un mandat de gestion. Dans le cas de l'IML en sous-location, qui s'opère avant tout dans le parc privé et dans une moindre mesure dans le parc social, l'organisme agréé est l'intermédiaire entre le propriétaire bailleur et le ménage. Il garantit le paiement du loyer et s'assure du bon entretien du logement et du respect des règles de voisinage. Dans certains territoires (Bouches-du-Rhône, Côte-d'Or et Lot, par exemple), l'IML en sous-location se développe sous la forme de bail glissant visant à maintenir le ménage dans le logement qu'il occupe. Cette formule rencontre toutefois des difficultés d'essaimage au regard de la difficulté à mobiliser certaines garanties pour ces ménages dont le bail glisserait.

- Dans le cadre du déploiement des baux glissant, **les Fonds de solidarité pour logement (FSL)**, majoritairement financés par les départements et métropoles, peuvent contribuer au financement :

- de l'Accompagnement social lié au logement (ASLL) ;
- des suppléments de dépenses de gestion aux organismes porteurs ;
- de façon complémentaire, les FSL peuvent couvrir une partie des risques locatifs (en cas d'impayés et de dégradations, par exemple), mais ces financements sont aujourd'hui relativement restreints et limités à certains territoires.

3. Pour en savoir plus sur le CHRS hors les murs : *Le « Hors les murs » : vers une diversification de l'offre d'accompagnement des CHRS*, FAS, 2020

• **L'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)** est un dispositif d'accompagnement social financé par l'État via les astreintes DALO et abondé depuis 2020 par les bailleurs sociaux et en 2021 et 2022 par Action Logement. L'AVDL permet à des personnes en situation de précarité d'accéder à un logement en bail direct dans une grande majorité des situations, mais le bail glissant peut également être utilisé en fonction des situations rencontrées. Il est notamment possible de financer, par le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL), des projets concernant la mise en place de sous-locations en bail glissant dans le parc social à destination de ménages reconnus prioritaires au titre du DALO. La mesure prend la forme d'un « pack intégré » permettant de couvrir :

- la prestation de gestion locative adaptée proprement dite, la garantie de loyer et de dégradations et les coûts d'entretien du logement ;

- la prestation d'accompagnement dans le logement du ménage.

Pour les ménages qui ne sont pas prioritaires dans le cadre du DALO, le FNAVDL finance uniquement la prestation d'accompagnement social.

• **Le Centre provisoire d'hébergement (CPH)** est un établissement autorisé permettant d'accompagner les personnes reconnues réfugiées ou bénéficiaires de la protection subsidiaire ([loi du 29.7.15 : art. 31](#)). Il est financé par le programme budgétaire 104 « intégration et accès à la nationalité française » et peut prendre la forme de « CPH bail glissant » dans le parc social, notamment afin que les personnes réfugiées puissent se maintenir dans leur environnement.

En complément de ces dispositifs pouvant utiliser le bail glissant, des territoires initient également des projets mobilisant cet outil, notamment dans le cadre de l'accompagnement de publics spécifiques (femmes victimes de violences, sortants de détention, « Roms », etc.). Aussi, il est conseillé aux organismes agréés et aux bailleurs sociaux d'élaborer, à partir d'une analyse des besoins et des documents programmatiques (tel que le PDALHPD), des propositions communes vis-à-vis des partenaires susceptibles de contribuer au financement des dispositifs précédemment cités afin de s'assurer de la pertinence de l'utilisation du bail glissant.

Enfin, il est important de noter que, dans de très nombreuses situations, ce sont les organismes d'insertion qui supportent seuls le risque locatif. Pour répondre à cet enjeu, des fonds de sécurisation territoriaux tendent à se développer. Ils sont alimentés par des collectivités locales, l'État et parfois des bailleurs sociaux ou les associations elles-mêmes.



FINANCEMENT DU BAIL GLISSANT DANS LE CADRE DU FNAVDL :

ADIL DU GARD

L'ADIL du Gard et l'Association pour le logement dans le Gard (ALG) ont répondu conjointement à un appel à projet régional, dans le cadre du Fonds national d'accompagnement vers et dans le Logement (FNAVDL), afin de mettre en œuvre le bail glissant dans le parc social. Ce projet visant à permettre l'accès au logement des personnes victimes de violences familiales par un mécanisme de sous-location suivi d'un glissement de bail repose sur plusieurs documents :

- une convention cadre entre l'association (ALG) porteuse de la sous-location, et chaque bailleur social partenaire, fixant le champ et les modalités de mise en œuvre du dispositif global ;
- une convention de sous-location spécifique entre l'ALG et le bailleur social pour chaque logement concerné conventionné entre ces deux acteurs et chaque bailleur social prenant part au projet ;
- une convention tripartite entre le bailleur social, l'association et le sous-locataire, fixant les obligations de chacun dans la perspective du glissement du bail.

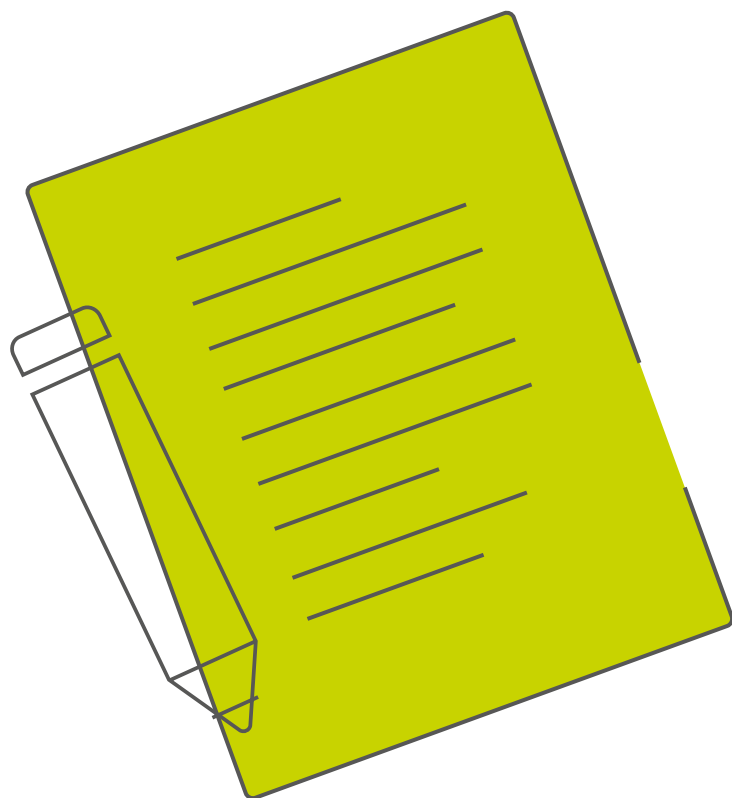
Ce dispositif se destine aux personnes disposant d'un numéro unique d'enregistrement délivré par le Système national d'enregistrement (SNE), signalées comme « prioritaires » dans l'outil « Système prioritaire logement » (SYPLO⁴) par le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), mais ne remplissant pas toutes les conditions, notamment « administratives » pour bénéficier de l'attribution directe d'un logement social. Concernant la situation du demandeur, l'ADIL vérifie et valide le volet juridique tandis que l'ALG pose un diagnostic social global et établit, en fonction, le projet logement et met en œuvre, au besoin, un accompagnement social. Lorsque la candidature est validée, l'ALG postule pour la prise à bail d'un logement adapté auprès des bailleurs sociaux partenaires, signataires d'une convention cadre.

4. Outil de gestion du contingent préfectoral.

CONTENU

DES CONTRATS DE LOCATION & SOUS-LOCATION

Afin d'aider les parties dans la rédaction des contrats encadrant le bail glissant, ce document propose un exemple pour chacun d'entre eux (contrat de location, de sous-location, et convention tripartite), ainsi que des recommandations permettant d'ajuster les exemples proposés, au cas par cas et en fonction du contexte local.



CONTENU DU CONTRAT DE LOCATION ENTRE LE BAILLEUR SOCIAL ET L'ORGANISME AGRÉÉ

La loi du 6 juillet 1989 n'est pas applicable à ce contrat⁵ qui est soumis aux dispositions du Code civil, ainsi qu'à certaines des dispositions de la réglementation HLM et de la convention conclue entre le bailleur social et l'État (exemple : plafonnement du loyer...). Au-delà de ces dispositions légales, le contenu du contrat relève de la liberté contractuelle. La présente partie propose des recommandations pour l'élaboration des clauses pour lesquelles il convient d'être vigilant.

1 **Objet du contrat** (voir article 1, page 42)

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.

2 **Durée de location** (voir article 5, page 45)

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. Elle doit être suffisamment longue pour couvrir le projet d'insertion du ménage sous-locataire. De plus, le délai à l'issue duquel interviendra le glissement du bail doit prendre en compte la durée du financement de l'accompagnement social. La durée initiale du contrat peut être prorogée lorsque les parties se mettent d'accord sur la nécessité de la prolonger et de poursuivre l'accompagnement social lié au logement.

3 **Congé** (voir article 6, page 45)

Les motifs de congé 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.

Congé délivré par l'organisme agréé

L'organisme agréé peut donner congé à tout moment en respectant la durée du préavis prévue 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.

5. La loi du 6 juillet 1989 n'a pas vocation à s'appliquer lorsque le locataire est une personne morale.

Attention 

Le congé délivré par l'organisme agréé au bailleur social ne le libère pas de ses obligations si le ménage 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.

Congé délivré par le bailleur social

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.

Résiliation judiciaire du contrat

Lorsque le contrat de sous-location est résilié par décision judiciaire, pour défaut de paiement de loyer ou de charges, la signature d'un protocole d'accord par le bailleur, l'organisme agréé et l'occupant vaut titre d'occupation et donne droit aux aides au logement (CCH : L.442-8-2 et L.353-15-2).

Cependant, même en l'absence de signature d'un protocole, après résiliation du bail, si l'occupant se maintient dans le logement et s'acquitte de l'indemnité d'occupation fixée par le juge, le versement de l'aide est maintenu, durant l'intégralité de la période où l'occupant s'acquitte de l'indemnité fixée et ce jusqu'à la libération effective des lieux (APL : décret du 6.6.16 : art. 6 / décret du 24.7.19 / CCH : R.824-14)

Départ du ménage sous locataire

Dans l'hypothèse du départ du ménage 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.

4**Loyer**

(voir article 8, page 45, article 11 page 46, et article 12 page 47)

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'État. Le bailleur social peut proposer le logement en location à un prix inférieur au loyer plafond de cette convention. Le paiement intervient à la date prévue au contrat.

5**Mise à disposition du mobilier**

(voir article 2, page 43)

Dans le parc social, la location en meublé est en principe interdite (CCH : L.442-8). Cependant, par dérogation, les organismes HLM peuvent louer des logements meublés à certains organismes limitativement énumérés à l'article L.442-8-1 du Code de la construction et de l'habitation. Dans ce cas, le loyer peut être majoré du prix des meubles. Le coût de la mise à disposition du mobilier est fixé par arrêté. Il ne peut

dépasser un certain plafond, révisé chaque année en fonction de l'Indice de référence des loyers (IRL) (CCH: L.442-8-3-1). La date de référence de l'IRL, prise en compte dans le calcul, est celle du deuxième trimestre de l'année précédente (arrêté du 7.12.09 : JO du 19.12.09 : art. 1). Les indices de référence, actualisés chaque trimestre par l'INSEE, sont disponibles sur le site de l'ANIL. La mise à disposition du mobilier dans le parc social étant dérogatoire, aucune liste minimale d'éléments de mobilier n'est établie, contrairement au parc privé dans lequel la location meublée est encadrée par le décret du 31 juillet 2005 fixant la liste des éléments de mobilier (décret n° 2015-981 du 31.7.15).

Lorsque le bailleur social met à la disposition de l'organisme agréé un logement meublé, il convient de prévoir dans les deux contrats conclus :

- **des clauses relatives :**

- à la délivrance et à l'entretien du mobilier ;
- au prix de la location du mobilier qui ne peut excéder un plafond réglementaire de 26,76 euros⁶ pour un studio ou un TI bis, augmenté de 7,81 euros⁷ par pièce supplémentaire pour 2022. Au 1^{er} janvier 2023, les plafonds s'élèveront respectivement à 27,72 euros et 8,09 euros. Ces valeurs maximales sont révisées au 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'IRL. La date de référence de l'IRL est celle du deuxième trimestre de l'année précédente (arrêté du 7.12.09 : JO du 19.12.09) ;
- à la restitution du mobilier en cas de glissement du bail de sous-location.
- **un inventaire et un état du mobilier** (à annexer aux deux contrats).

6

Charges locatives

(voir article 9, page 45, article 11 page 46, article 12 page 47)

Afin de permettre à l'organisme agréé de remplir ses obligations d'information liées aux charges locatives, vis-à-vis du ménage sous-locataire, il est souhaitable que les parties au contrat fixent leurs engagements respectifs dans des conditions identiques à celles qui seront proposées au ménage. La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par le décret du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L.442-3 du CCH. Elles sont récupérées par le versement périodique de provisions pour charges, en général mensuelles. Une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire et, dans le cas contraire, il peut exiger un complément. Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être, dans tous les cas, justifié. Le bailleur doit communiquer au locataire :

- **le décompte des charges locatives par nature de charge** (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur, etc.) ;

6. $(24 \times 131.12) / 117.59 = 26.80$. Valeur arrêté 2009 \times IRL T2 2021 / IRL T2 2009.

7. $(7 \times 131.12) / 117.59 = 7.80$. Valeur arrêté 2009 \times IRL T2 2021 / IRL T2 2009.

- **le mode de répartition entre les locataires** si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- **une note d'information** sur les modalités de calcul des charges collectives de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

7 Participation du locataire aux travaux d'économies d'énergie réalisés par le bailleur social / CCH : L.442-3

(voir article 9, page 45)

Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, à conditions :

- que ces derniers lui bénéficient directement ;
- qu'ils lui soient justifiés.

Toutefois, cette contribution n'est exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé dans le logement ou que le logement, après travaux, atteigne 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 ménage sous-locataire (sous les mêmes conditions cumulatives) et son montant est indiqué sur l'avis d'échéance qui sera transmis à l'organisme agréé. Cette participation figure également dans le contrat de sous-location. Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). Il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

8 Obligations des parties

(voir articles 10 et 11, page 46)

Pour la définition des réparations locatives, les parties peuvent convenir de se référer à la liste définie par décret ([décret n° 87-712 du 26.08.87](#)) qui peut, dans le cadre de ce contrat, être modifiée.

9 Assurances locatives

(voir article 11 page 46 et article 12 page 47)

L'organisme agréé, en tant que locataire, est responsable des dommages qui peuvent intervenir pendant la durée de la location et 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 dernière 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. À ce titre, il est conseillé à l'organisme agréé de souscrire une assurance « recours du sous-locataire » pour couvrir le préjudice qu'il pourrait subir du fait, notamment, d'un défaut d'entretien de l'immeuble ou d'un vice de construction.

10

Résiliation

(voir article 12, page 47)

La résiliation met fin au contrat de location pour l'avenir. Elle peut donner lieu à une action directe devant le juge du tribunal judiciaire, 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 porter, notamment, sur les points suivants :

- le non-paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie ;
- le défaut d'assurance contre les risques locatifs ;
- la perte d'agrément de l'organisme.

Le contrat, proposé en exemple, 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.

11

Glissement de bail

(voir article 13, page 47)

Le contrat de location prévoit l'objectif de glissement du bail au bénéfice du ménage et précise les conditions et les modalités de ce glissement, ainsi que les conséquences du non glissement. L'opportunité du glissement de bail au nom du ménage est appréciée à l'occasion d'un examen périodique contradictoire de la situation, dont les modalités sont définies dans la convention tripartite. La détermination des critères de glissement du bail est un élément important du contrat. 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 ménage, les parties peuvent convenir que la signature d'un contrat de location entre le bailleur social et le ménage, devenu locataire, entraîne résiliation automatique du contrat de location et de sous-location sans autre formalité. Une clause doit prévoir cette disposition au contrat (voir 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, 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 (voir article 13, page 47 et article 5, page 52) ;
- 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. À défaut d'acceptation de cette offre, l'organisme agréé peut exiger la libération des lieux (voir article 6, page 53) ;
- la délivrance d'un congé par l'organisme agréé au bailleur social : pour se libérer rapidement des obligations qui ne sont plus assumées par le sous-locataire (par exemple en ce qui concerne le paiement du loyer) (voir article 6, page 53) ;
- la résiliation du contrat de sous-location (voir article 12, page 56) et en parallèle la délivrance d'un congé au bailleur social afin de mettre un terme au contrat de location (voir article 6, page 53).

Désaccord sur le glissement du bail

Le contrat mentionne la possibilité de recours à un intermédiaire et en précise les coordonnées (voir article 13, page 47).

CONTENU DU CONTRAT DE SOUS-LOCATION ENTRE L'ORGANISME AGRÉÉ ET LE SOUS-LOCATAIRE

Le contrat de sous-location est passé **entre l'organisme agréé et le ménage occupant**.

Ce dernier est soumis (CCH : L.442-8-2) :

- partiellement aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (loi n° 89-462 du 6.7.89 : art. 40, I et III) ;
- partiellement aux dispositions de la réglementation HLM (CCH : L.442-1 à L.442-5 et L.441-1) ;
- aux dispositions relatives au droit au maintien dans les lieux prévus par la loi du 1^{er} septembre 1948 (chapitre I et VI).

La liste des textes identifiés comme applicables au contrat de sous-location figure au tableau récapitulatif annexé. Le contrat de sous-location entre l'organisme agréé et le ménage 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 ménage. **Seuls sont développés ci-dessous les points de vigilance essentiels dans la formalisation du contrat de sous-location.**

1

Objet du contrat

(voir article 1, page 50)

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

2

Bénéficiaire

(voir article 3, page 51)

Au jour de la conclusion du contrat de sous-location, le ménage 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 (arrêté du 19.4.22 : JO du 26.4.22 / arrêté du 20.4.22 : JO du 28.4.22).

3

Durée du contrat de sous-location (voir article 5, page 52)

La durée de la sous-location est librement déterminée entre l'organisme agréé et le ménage 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. Il convient de veiller à ce que la durée du contrat de sous-location n'excède pas celle du contrat principal.

4 Loyer

(voir article 8, page 54)

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

5 Sous-location meublée

(voir article 2, page 50, et article 8, page 54)

Lorsque l'organisme agréé met à la disposition du ménage 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 ;
- à la restitution du mobilier en cas de glissement du bail de sous-location ;
- un inventaire et un descriptif de l'état du mobilier (à annexer au contrat de sous-location).

6 Participation du ménage aux travaux d'économies de charges réalisées par le bailleur social

(voir article 9, page 54)

Lorsque le bailleur social réalise des travaux d'économies d'énergie, dans le logement loué ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution financière en sus du loyer et des charges peut être demandée au ménage 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.

7 Assurance locative

(voir article 11, page 55 et article 12, page 56)

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). Le sous-locataire doit en justifier lors de la remise des clés puis, chaque

année, à la demande de l'organisme agréé. La justification de cette assurance résulte de la **remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.**

À défaut de la remise de l'attestation d'assurance, et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, l'organisme agréé peut désormais souscrire une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci. Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté de l'organisme agréé de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire. Il s'agit d'une assurance pour compte (Code des assurances : L.112-1). Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative. Le montant total de la prime d'assurance annuelle est récupérable, par le bailleur, par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

8

Conditions et modalités du glissement de bail

(voir article 13, page 56)

Le contrat de sous-location prévoit l'objectif de glissement du bail au bénéfice du ménage 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. L'opportunité du glissement de bail au nom du ménage est appréciée à l'occasion d'un examen périodique contradictoire de la situation, dont les modalités sont définies dans la convention tripartite.

LES ANNEXES AUX CONTRATS DE LOCATION & 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 à 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 ménage 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 ;
- de **promouvoir une appropriation partagée du projet de glissement de bail** par les trois parties.

Un examen périodique contradictoire de la situation du sous-locataire est organisé afin d'évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom. Il a lieu tous les six mois à compter de la date de la signature du bail de sous-location et prend la forme d'un entretien entre le bailleur, le locataire principal et le sous-locataire. Il est organisé à l'initiative de l'organisme agréé (CCH : R.442-4-1).

Deux mois avant le dernier examen périodique contradictoire, dont la durée est fixée par la convention, le bailleur indique au préfet de département où se situe le logement si, au regard des éléments appréciés dans le cadre de l'examen, il propose un bail en location direct au sous-locataire et, s'il décide de ne pas faire glisser le bail, il devra exposer au représentant de l'État les motifs de cette décision (CCH : L.442-8-3).

Il est indispensable d'**effectuer un état des lieux d'entrée et de sortie** et de prévoir au contrat cette obligation. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision ainsi que les équipements qu'il comporte. Il est établi contradictoirement et amiablement par l'organisme agréé et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire est remis à chaque partie.

L'état des lieux d'entrée permet de faire **la preuve de l'état initial du logement**. Il peut, dans certains cas, être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le 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.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un commissaire de justice pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais du commissaire de justice sont partagés par moitié entre le bailleur et le 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 173 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 6.7.89 : art. 3-3) :

- **le diagnostic de performance énergétique** (CCH : L.126-26), en cours de validité ;
- **le constat de risque d'exposition au plomb** pour les logements construits avant 1949 (CSP : L.1334-5 et L.1334-7) ;
- **une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante** (décret fixant ses modalités à paraître / CSP : R.1334-29-4) ;
- **un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz** de moins de 6 ans et uniquement pour les installations de plus de 15 ans (Loi du 6.7.89 : art. 3-3, 4°) ;
- **une information sur la localisation du logement** lorsque le bien se situe dans une zone d'exposition au bruit des aérodromes (Code de l'urbanisme : L.112-11) ;
- **un état des risques auxquels le logement est exposé** (C. env : L.125-5 et R. 125-23 à R.125-27) pour les logement situés dans les zones (C. env : L.125-5, I) :
 - couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ;
 - couvertes par un plan des risques miniers ;
 - couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ;
 - de sismicités (C. env : R.563-4) ;
 - dans les zones à potentiel radon ;
 - dans les zones susceptibles d'être atteinte par le recul du trait de côte ;
- pour un logement situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, **un document comportant l'indication claire et précise de la zone de bruit dans laquelle il se trouve**, ainsi que les autres informations prévues (Code de l'urbanisme : L.112-11).

Pour en savoir plus sur les risques, consultez **le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr**.

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.

Tableau récapitulatif de la réglementation applicable au bail glissant

DISPOSITIONS	LOI DU 6.7.89	CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
Accès au logement HLM Conditions de ressources Conditions de séjour régulier et permanent pour les étrangers		<u>L.441-1</u> et <u>R.441-1</u> et suivants
Accès au logement HLM / Pièces justificatives	<u>Art. 22-2</u>	<u>Arrêté du 22.12.20</u> <u>Arrêté du 14.4.22</u> et du <u>20.4.22</u>
Cautionnement	<u>Art. 22-1</u>	
Charges (détermination)	<u>Art. 23</u> (al. 2 à 4)	<u>L.442-3</u>
Charges (paiement)	<u>Art. 23</u> , al.6 et suivants	
Contrat (contenu)	<u>Art. 3</u> sauf 4°, 8° et 9° et dernier alinéa de l'art.3	
Contrat (clauses réputées non écrites)	<u>Art. 4</u>	
Contrat (clause résolutoire)	<u>Art. 24</u>	
Convention annexée au contrat de sous-location et examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires		<u>L.442-8-3</u> <u>R.442.4-1</u>
Délai de préavis - en cas de congé du locataire - situation du locataire pendant le préavis	<u>Art. 15, 1</u>	
Détecteurs de fumée		<u>R.142-3</u> et <u>L.142-1</u> à <u>L.142-4</u>
Dépôt de garantie (modalités et restitution)	<u>Art. 22</u> al. 2 à 5	



Enquête triennale sur l'occupation du parc social		<u>L.442-5</u>
Interdiction de louer meublé et de sous-louer		<u>L.442-8</u>
Maintien dans les lieux et perte du droit		<u>L.442-8-2</u>
Loyer (fixation)		<u>L.442-1 à L.442-2</u>
Loyer (modalités de paiement)	<u>Art. 7</u>	<u>D.353-18</u>
Loyer (révision)		<u>L.442-1</u> et <u>L.353-9-3</u>
Obligations des parties	<u>Art. 6</u> et <u>Art. 7</u>	
Réception des services de télévision	<u>Art. 3, 5°</u>	
Recours du locataire / Décence + autres litiges	<u>Art. 20-1</u> / <u>Art. 24-1</u>	
Transmission de quittance	<u>Art. 21</u>	
Travaux d'économie d'énergie : participation du sous-locataire		<u>L.442-3</u> et suivants <u>R.442-24</u> et suivants
Résiliation du bail en cas de troubles	<u>Art. 7, b)</u>	<u>L.442-4-1</u> et <u>L.442-4-2</u>
Sous-location HLM Sous-locations autorisées Sous location meublée		Réglementation HLM et CCH : <u>L.442-8-2</u> et <u>L.442-8-1</u> <u>L.442-8-3-1</u>
Opposabilité des notifications faites par le bailleur	<u>Art. 9-1</u>	

Exemples de contrats pour la mise en oeuvre du bail glissant

- 1** Contrat de location, page 42
- 2** Contrat de sous-location, page 50
- 3** Convention tripartite, page 58

Préambule

Vu la convention partenariale conclue au PDALHPD approuvé le ... *

Vu la convention globale conclue entre l'association régionale des HLM et l'association régionale de la FAS 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 des articles L.442-8-1, L.442-8-2 et L. 442-8-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), et des articles 1713 à 1778 du Code Civil, 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 à ..., 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 ».

L'association s'engage à sous-louer le logement à des personnes ou des familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence séjournant de façon régulière sur le territoire ou aux ménages prioritaires au titre du Droit au logement opposable (DALO).

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 - DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Le logement n° ... type ... d'une surface habitable de ... m² et d'une surface utile (ou d'une surface corrigée) de ... m², situé au bâtiment ... escalier ... étage ..., dépend d'un immeuble sis à ... et comprend :

.....

La sous-location est consentie non-meublée.

OPTION :

La location est consentie meublée.

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

- à la délivrance et à l'entretien du mobilier ;
- au prix de la location du mobilier qui ne peut excéder le plafond réglementaire fixé pour un studio ou un T1 bis, augmenté par pièce supplémentaire (arrêté du 7.12.09 : JO du 19.12.09) ;
- à la restitution du mobilier en cas de glissement du bail de sous-location.

Un inventaire et un état 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. Ce document 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'État 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 séjournant de façon régulière et permanente sur le territoire français et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds HLM.

Le sous-locataire pouvant bénéficier de l'Aide personnalisée au logement (APL), 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 précise les conditions dans lesquelles le sous-locataire peut conclure un bail directement avec le bailleur et prévoit l'organisation d'un examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires, ayant pour objet d'évaluer leur capacité à assumer les obligations (paiement régulier du loyer, absence de problèmes de voisinage, etc.) résultant d'un bail à leur nom.

4-2 État des lieux

OPTION 1 : État 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 : État 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.

À défaut, il est établi par commissaire de justice 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

Ce dossier de diagnostic technique comprend (loi du 6.7.89 : art. 3-3) :

- **le diagnostic de performance énergétique** (CCH : L.126-26), en cours de validité ;
- **le constat de risque d'exposition au plomb** pour les logements construits avant 1949 (CSP : L.1334-5 et L.1334-7) ;
- **une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante** (décret fixant ses modalités à paraître / CSP : R.1334-29-4) ;
- **un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz** de moins de 6 ans et uniquement pour les installations de plus de 15 ans (loi du 6.7.89 : art. 3-3, 4°) ;
- **une information sur la localisation du logement** lorsque le bien se situe dans une zone d'exposition au bruit des aérodromes (code de l'urbanisme : L.112-11) ;
- **un état des risques auxquels le logement est exposé** (C. env : L.125-5 et R.125-23 à R.125-27) pour les logements situés dans les zones (C. env : L.125-5, I) :
 - couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ;
 - couvertes par un plan des risques miniers ;
 - couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ;
 - de sismicités (C. env : R.563-4) ;
 - dans les zones à potentiel radon ;
 - dans les zones susceptibles d'être atteinte par le recul du trait de côte.
- pour un logement situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, **un document comportant l'indication claire et précise de la zone de bruit dans laquelle il se trouve**, ainsi que les autres informations prévues (Code de l'urbanisme : L.112-11).

4-4 Règlement intérieur

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

Article 5 - DURÉE DE LA LOCATION

Le contrat de location est établi pour une durée de ... mois* / ... année(s)*⁸, commençant à courir le ... pour se terminer le Cette durée peut être prorogée par 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. 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. À 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.

8. 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).

Article 6 - CONGÉ

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 de ... mois.

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 du commissaire de justice. Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte du commissaire de justice.

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.

À 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 - DÉPÔT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie, non révisable, d'un montant de ... 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 relative aux loyers HLM (CCH : L.442-1 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'État.

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 avant le ... de 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.

À 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 novembre 1982 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 communique 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, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale 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 ;
- installer un détecteur de fumée dans le logement et s'assurer de son bon fonctionnement lors de l'état des lieux ;
- 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 AGRÉÉ**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 ;
- **assurer l'entretien du détecteur de fumée** et veiller à son bon fonctionnement ;
- **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.

Article 12 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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 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. La résiliation du bail interviendra un mois après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse.*

Article 13 - GLISSEMENT DU BAIL

L'opportunité du glissement du bail sera examinée dans un délai de 6 mois (CCH : R.442-4-1) 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 CALEOL 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.

À 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 intermédiaire ... (exemple : recours à une instance ad hoc à laquelle est dévolu un rôle d'arbitrage (le plus pertinent est une instance issue du PDALHPD) ou identification d'un intermédiaire (tierce personne).

Article 14 - ÉLECTION 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 ... en ... exemplaires.

Le bailleur social (1) L'organisme agréé (1)

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

À noter

Cet exemple du 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 l'USH, la FAS et l'ANIL. Elle comporte des options sur lesquelles les parties devront se déterminer.

[Télécharger le contrat de location « type »](#)



Préambule

Vu la convention partenariale conclue au PDALHPD approuvé le ...* ;
 Vu la convention globale conclue entre l'association régionale HLM et l'association régionale de la FAS 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 et L.442-8-2 du CCH, en vertu d'un contrat de location principal passé entre ... le bailleur social, ayant son siège social à ..., et 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. Par ailleurs il est également partiellement soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (loi n° 89-462 du 6.7.89 : art.40, I et III), de la réglementation HLM (CCH : L.442-1 à L.442-5 et L.441-1) ainsi qu'à celles relatives au droit au maintien dans les lieux, prévues par la loi du 1^{er} septembre 1948 (chapitre I et VI).

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'État).

Entre les soussignés

L'organisme agréé au titre de l'intermédiation locative ... 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 à l'occasion d'un examen contradictoire et 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 - DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Le logement n° ... type ... d'une surface habitable de ... m² et d'une surface utile de ... m², 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 et un état du mobilier et des équipements sont établis en même temps que l'état des lieux d'entrée et de sortie ou à l'occasion du glissement du bail. Ce document est annexé au contrat de sous-location.

garage n° Parking no 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 séjournant de façon régulière et permanente sur le territoire et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds HLM.

Le sous-locataire pouvant bénéficier de l'Aide personnalisée au logement (Apl), l'organisme agréé l'accompagne dans les démarches à effectuer.

Article 4 - ANNEXES AU CONTRAT DE LOCATION**4-1 La convention tripartite**

La convention tripartite précise les conditions dans lesquelles le sous-locataire peut conclure un bail directement avec le bailleur et prévoit l'organisation d'un examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires, ayant pour objet d'évaluer leur capacité à assumer les obligations (paiement régulier du loyer, absence de problèmes de voisinage, etc.) résultant d'un bail à leur nom.

4-2 État des lieux**OPTION 1 : État 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 : État 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.

À défaut, il est établi par un commissaire de justice 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 un commissaire de justice, 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

Ce dossier de diagnostic technique comprend (loi du 6.7.89 : art. 3-3) :

- **le diagnostic de performance énergétique** (CCH : L.126-26), en cours de validité ;
- **le constat de risque d'exposition au plomb** pour les logements construits avant 1949 (CSP : L.1334-5 et L.1334-7) ;
- **une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante** (décret fixant ses modalités à paraître / CSP : R.1334-29-4) ;
- **un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz** de moins de 6 ans et uniquement pour les installations de plus de 15 ans (loi du 6.7.89 : art. 3-3, 4°) ;
- **une information sur la localisation du logement** lorsque le bien se situe dans une zone d'exposition au bruit des aérodromes (Code de l'urbanisme : L.112-11) ;
- **un état des risques auxquels le logement est exposé** (C. env : L.125-5 et R.125-23 à R.125-27) pour les logements situés dans les zones (C. env : L.125-5, I) :
 - couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ;
 - couvertes par un plan des risques miniers ;
 - couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ;
 - de sismicités (C. env : R.563-4) ;
 - dans les zones à potentiel radon ;
 - dans les zones susceptibles d'être atteinte par le recul du trait de côte.
- pour un logement situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, **un document comportant l'indication claire et précise de la zone de bruit dans laquelle il se trouve**, ainsi que les autres informations prévues (Code de l'urbanisme : L.112-11).

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 - DURÉE ET CONDITIONS DU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Le contrat de sous-location est établi pour une durée de ... mois commençant à courir le ... pour s'achever le Cette durée peut être prorogée par 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 définitif 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 à 150 % du plafond PLS pendant deux années consécutives (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).

Après notification d'avoir à libérer les lieux au-delà d'un certain délai, le sous-locataire qui se maintient dans le logement s'expose à ce que son expulsion soit prononcée par le tribunal judiciaire et à être condamné au paiement d'indemnités d'occupation à l'organisme agréé.

Article 6 - CONGÉ

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

Toutefois, le sous-locataire peut donner congé à l'organisme agréé avec un délai de préavis d'un mois lorsque le logement est situé dans des zones « de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes :

- obtention d'un premier emploi ;
- mutation ;
- perte d'emploi ;
- nouvel emploi après une perte d'emploi ;
- état de santé justifiant un changement de domicile constaté par un certificat médical ;
- locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui ;
- bénéficiaires du Revenu de solidarité active (RSA) ;
- bénéficiaires de l'Allocation adulte handicapé (AAH) ;
- bénéficiaires l'attribution d'un logement social conventionné.

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.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

À 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 de ... mois.

À défaut de libérer les lieux, le sous-locataire s'expose à ce que son expulsion soit prononcée par le tribunal judiciaire et à être condamné au paiement d'indemnités⁹ 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'un commissaire de justice. Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'un commissaire de justice.

Article 7 - DÉPÔT 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 de la remise des clefs par le sous-locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à l'organisme agréé au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu pour responsable.

La remise des clefs est effectuée en mains propre ou par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) 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.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie (loi du 6.7.89 : art. 22).

9. Il s'agit des zones d'encadrement des loyers (liste des communes concernées annexée au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013).

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'État. 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'État.

Lorsque le sous-locataire en fait la demande, 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.

8.1 : 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 deux contrats conclus :

• des clauses relatives :

- à la délivrance et à l'entretien du mobilier ;
- au prix de la location du mobilier qui ne peut excéder le plafond réglementaire fixé pour un studio ou un T1 bis, augmenté par pièce supplémentaire (arrêté du 7.12.09 : JO du 19.12.09) ;
- à la restitution du mobilier en cas de glissement du bail de sous-location.

• un inventaire et un état du mobilier (à annexer aux deux contrats).

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 communique au sous-locataire le décompte par nature de charges, ainsi que dans les immeubles collectifs le mode de répartition entre les locataires et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à disposition du sous-locataire. Le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale. Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

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 AGRÉÉ

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, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale 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 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** ;
- **installer un détecteur de fumée dans le logement** et s'assurer de son bon fonctionnement lors de l'état des lieux.

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.
- **assurer l'entretien du détecteur de fumée** et veiller à son bon fonctionnement ;
- **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 ;

Article 12 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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 est examinée tous les 6 mois à compter 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 CALEOL 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 dix 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.

À défaut de libérer les lieux, le sous-locataire s'expose à ce que son expulsion soit prononcée par le tribunal judiciaire 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 ... [désigner l'instance ou la personne].

Article 14 - CLAUSE DE SOLIDARITÉ

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. 1310). En cas de qu'en cas de départ anticipé de l'un des co-preneurs, il restera tenu solidairement avec celui resté dans les lieux pendant une durée de ... après son départ.

Article 15 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

.....


Article 16 - ÉLECTION 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 ».

À noter 

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 l'USH, la FAS et l'ANIL. Elle comporte des options sur lesquelles les parties devront se déterminer.

Télécharger le contrat de sous-location « type »

À noter 

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 partagé avec le ménage et le bailleur. 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 bailleur social a informé la CALEOL 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 fixe les conditions dans lesquelles le sous-locataire peut conclure un bail directement avec le bailleur et prévoit l'organisation d'un examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires, ayant pour objet d'évaluer leur capacité à assumer les obligations (paiement régulier du loyer, absence de problèmes de voisinage, etc.) résultant d'un bail à leur nom.

Elle 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 de bail figurant dans les contrats de location et de sous-location (art. 13) concernent le respect par le sous-locataire de ses obligations locatives :

- 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 :¹⁰

Cet accompagnement social porte notamment sur les points suivants :

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

L'organisme agréé, le bailleur et le sous-locataire peuvent convenir de certains indicateurs¹¹ permettant d'apprécier l'évolution de la situation du sous-locataire par rapport aux objectifs fixés ci-dessus.

Ces indicateurs sont notamment :

- **régularité du paiement du loyer**
- **connaissance des règles de sécurité dans un logement**
- **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 logement¹². Les informations recueillies au cours de la mesure d'accompagnement social font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'organisme agréé et au bailleur social dont la finalité est de permettre l'atteinte des objectifs fixés dans la présente convention en vue du glissement du bail. Ces données sont conservées au maximum 5 ans après glissement du bail. Conformément au règlement européen relatif à la protection des données et à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, le sous locataire dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition pour des raisons tenant à sa situation particulière, et d'effacement, des informations qui le concernent. Il peut accéder aux informations le concernant en s'adressant à : DPO de l'association / organisme agréé [coordonnées] ou au DPO du bailleur [coordonnées]. Vous avez également la possibilité de consulter **le site de la CNIL : www.cnil.fr**.

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 rencontrer¹³ tous les six mois à compter de la signature du contrat de sous-location. Cet examen prend la forme d'un entretien entre le bailleur, l'organisme agréé et le sous-locataire.

Ces différentes rencontres permettent 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 logement¹⁴, 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.

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

11. 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.

12. Sur certains territoires, il existe des outils élaborés de manière partagée entre associations et bailleurs sociaux proposant des modalités d'examen des situations (cf. partie II.1 du présent document).

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

14. 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.

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 ainsi que les pièces justificatives réglementaires). À ce dossier est joint le bilan¹⁵ de l'organisme agréé qui montre l'atteinte des objectifs fixés pour le glissement de bail.

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, ...).

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

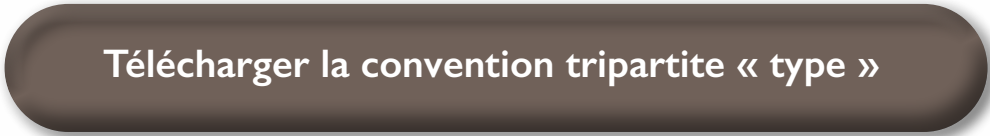
Au moment de l'entrée dans le logement, le bailleur social participe à une réunion en présence du sous-locataire et de l'organisme agréé ayant pour objet de présenter les équipements du logement, son environnement et d'indiquer les interlocuteurs au sein de l'organisme. Il s'engage à informer l'organisme agréé 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) L'organisme agréé (¹) Le bailleur social

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



15. 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.

À noter 

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 l'USH, la FAS et l'ANIL. Elle comporte des options sur lesquelles les parties devront se déterminer.

Recommandations relatives à la protection des données dans le cadre d'un bail glissant

La mise en place et le suivi d'un bail glissant entraînent la **réalisation d'évaluations sociales** : au moment de la mise en place de la mesure dans la cadre du diagnostic, lors de l'examen périodique contradictoire, et au terme de la mesure dans la cadre de la réalisation du bilan. Ces évaluations sociales entraînent la collecte, le traitement et la diffusion de données à caractère personnel dont certaines peuvent être considérées comme sensibles (exemple : données de santé). À ce titre, les traitements concernés entrent, pour les organismes HLM et les associations agréées, dans le champ de **l'appréciation des difficultés sociales**. Au titre de la réglementation relative à la protection des données (RGPD), les parties prenantes (organismes HLM et associations / organismes agréés en charge de la mesure) peuvent être qualifiées de **responsables de traitement** ou de sous-traitants et à ce titre doivent s'assurer du **respect de la réglementation en vigueur**.

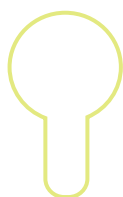
LES GRANDS PRINCIPES À RESPECTER SONT LES SUIVANTS :

LICÉITÉ

Il convient d'organiser le recueil du consentement selon les règles prévues au RGPD à savoir que le consentement doit être libre, spécifique, éclairé et univoque (articles 4, 6 et 7 du RGPD).

FINALITÉS DÉTERMINÉES

Les données à caractère personnel ne peuvent être recueillies et traitées par les organismes HLM et les organismes agréés que pour un usage déterminé, explicite et légitime et dans la mesure nécessaire à leurs missions.



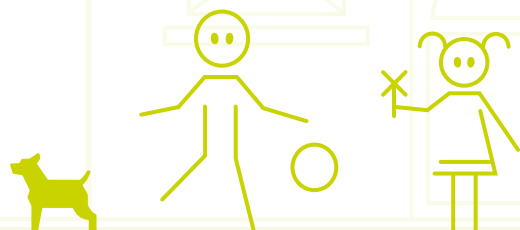
RESPECT DU DROIT DES PERSONNES ET SÉCURITÉ DES DONNÉES

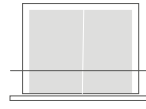
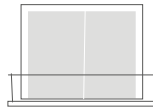
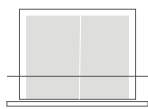
L'organisme HLM et l'association agréée doit garantir la sécurité et la confidentialité des informations qu'il détient. Dans le cadre du bail glissant, l'association et le bailleur sont amenés à échanger des informations sur la personne dans la mesure où ils respectent l'ensemble des principes évoqués en amont et dans le respect des droits des personnes concernées conformément aux articles 13 à 21 du RGPD.

DURÉES DE CONSERVATION LIMITÉES

Nécessité de prévoir une durée limitée de conservation et d'archivage des informations sur la personne. Pour le bailleur, concernant les données de suivi social, celles-ci doivent être supprimées dès lors que la décision d'attribution a été prise ou à la fin du suivi social. Toutefois, sous réserve de l'accord de la personne concernée, et uniquement afin de pouvoir s'appuyer sur l'historique des actions précédentes en cas de reprise ultérieure d'un suivi social, les données peuvent être conservées pendant cinq ans en archives intermédiaires. En cas d'attribution d'un logement, les données collectées pour instruire la demande peuvent être conservées et utilisées dans un fichier servant à gérer le patrimoine, sous réserve de présenter un caractère indispensable et d'en avoir informé le résident concerné. Dans cette hypothèse, les données peuvent être conservées jusqu'au départ du résident concerné ou, en cas de sommes restant à payer, à compter du paiement complet des sommes dues à l'organisme HLM. Pour l'organisme agréé, les données peuvent être conservées au maximum 5 ans après le glissement du bail.

Dans le respect des dispositions du RGPD et de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les organismes HLM et associations agréées sont tenus de documenter leur démarche de mise en conformité. Pour rappel, les traitements opérés dans le cadre de l'appréciation des difficultés sociales entrent dans le champ d'application de l'obligation de conduire une analyse d'impact relative à la protection des données. Pour en savoir plus sur les analyses d'impact relative à la protection des données : <https://www.cnil.fr/fr/RGPD-analyse-impact-protection-des-donnees-aipd>.





**AGENCE NATIONALE
POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ANIL)**
anil@anil.org - www.anil.org



@Anil_Officiel



agencenationaleinformationlogement



agencenationaleinformation



anil_officiel



ANIL.logement

**FÉDÉRATION DES ACTEURS
DE LA SOLIDARITÉ (FAS)**

www.federationsolidarite.org



FederationSolidarite



federationdesacteursdelaso2733



@FedeSolidarite



federationsolidarite

UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH)

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



UnionHlm



unionhlm



@unionhlm



UnionHabitat



union-sociale-pour-lhabitat

*Une production en partenariat :
DU MERLE Louis, FLASZENSKI
Camille et LAEDERICH Ariane
(ANIL), BOUGRAS Emmanuel
(FAS), FOURCADE Barbara et
SYLVESTRE Maryse (USH).*

anil

Agence Nationale
pour l'Information
sur le Logement



Fédération
des acteurs de
la solidarité

