



## LOGEMENT

### FICHE TECHNIQUE

Mise à jour le 31 juillet 2015

#### Les spécificités du contrat de bail en HLM

Cette fiche technique a été actualisée le 31 juillet 2015 suite à la publication de la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et des décrets 2015-522 et 2015-523. Elle nécessitera une mise à jour après la publication d'un arrêté.

Le contrat de bail en HLM est régi, pour quelques dispositions, par les règles applicables aux logements privés (loi du 6 juillet 1989) mais principalement par des règles spécifiques (notamment les lois du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et du 23 décembre 1986).

La présente Fiche technique expose des caractéristiques du contrat de bail en HLM afin de mettre en exergue les principales différences entre un contrat de bail privé et un contrat de bail en HLM.

#### I- Les bénéficiaires : un public déterminé

Les bénéficiaires de ce type de logement doivent, selon l'article L 441-1 du CCH :

- être de nationalité française ou séjourner régulièrement sur le territoire français (titulaires d'un titre de séjour parmi ceux de la liste fixée par arrêté du 15 mars 2010)
- remplir des conditions de ressources : des plafonds sont arrêtés annuellement (pour 2015, c'est l'[arrêté du 30 décembre 2014](#) qui en fixe les plafonds).

#### II- La demande de logement : une procédure à respecter

##### 1/ Procédure applicable jusqu'au 30 décembre 2015

#### **ATTENTION : dans cet encadré, procédure applicable jusqu'au 30 décembre 2015**

Vu que l'accès aux logements à loyer modéré n'est réservé qu'aux personnes remplissant les conditions ci-dessus, une procédure d'attribution est mise en place.

- **Le formulaire de demande**

Le document à remplir est le document Cerfa N° 14069\*02.

Les informations demandées sont, notamment : l'identité du demandeur, sa situation de famille, sa situation actuelle de logement, ses motifs de la demande, etc.

- **Le dépôt du formulaire**

Lorsqu'un dossier de demande est déposé (auprès notamment d'un organisme d'HLM ; d'une commune, d'un département), celui-ci est enregistré et donne lieu à l'attribution d'une attestation d'enregistrement de la demande.

- **L'octroi d'un numéro unique**

L'enregistrement octroie à l'attribution d'un numéro unique (au niveau départemental - en Ile-de-France le numéro est régional). Ce numéro unique permet à chaque demandeur de ne posséder qu'un seul numéro même s'il dépose plusieurs demandes.

## **2/ Procédure qui sera applicable à partir du 31 décembre 2015**

### **Demande électronique ou au guichet enregistreur**

La demande de logement devra se faire à partir du 31 décembre 2015 :

- [par voie électronique](#) dans le système national d'enregistrement (SNE)
- auprès de l'un des guichets enregistreurs<sup>1</sup> avec le formulaire de demande

### **Les informations nécessaires**

Par voie électronique, les informations qui seront exigées pour effectuer une demande sont les suivantes :

- l'identité du demandeur et des autres personnes à loger ;
- l'adresse du demandeur et autres coordonnées permettant de le joindre ;
- la situation de famille du demandeur ;
- la situation professionnelle du demandeur et des autres personnes à loger ;
- les ressources du demandeur et des personnes à loger et revenu imposable ;
- la situation actuelle de logement ;
- les motifs de la demande ;
- le type de logement recherché et localisation souhaitée ;
- le cas échéant, handicap d'une des personnes à loger rendant nécessaire l'adaptation du logement.

Pour une demande effectuée auprès d'un guichet enregistreur : un formulaire sera publié.

### **L'enregistrement de la demande**

L'enregistrement a lieu soit par un gestionnaire départemental désigné par le préfet, soit par le demandeur lui-même au sein du système national d'enregistrement (SNE).

L'enregistrement vaut attribution d'un numéro unique et remise d'une attestation d'enregistrement de la demande (attestation sous 1 mois à compter du dépôt de la demande).

### **Le contenu de l'attestation**

L'attestation remise au demandeur lors de l'enregistrement de sa demande doit comporter :

- Le nom, le prénom et l'adresse du demandeur ;
- L'indication des nom et adresse du service qui a procédé à l'enregistrement ;
- Le numéro départemental ou, en Ile-de-France, le numéro régional ;
- La date de réception de la demande et celle de son dernier renouvellement (le cas échéant) ;
- La liste des bailleurs disposant de logements sociaux dans les communes demandées ;

---

<sup>1</sup> Ces guichets enregistreurs sont liés aux personnes morales suivantes :

- Les organismes HLM (SA, SEM) disposant d'un patrimoine locatif ;
- Le service de l'Etat désigné à cette fin par le préfet ;
- Le département, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents lorsqu'ils ont pris une délibération à cet effet ;
- Les employeurs bénéficiaires de réservations de logements pour les demandes de leurs salariés et les organismes à caractère désintéressé ;
- Les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, pour les demandes des salariés des entreprises cotisant auprès d'eux ;
- Le service intégré d'accueil et d'orientation mentionné (art. L. 345-2-4 du code ASF), si la personne morale qui le gère l'a décidé.

- Les cas dans lesquels la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 peut être saisie ;
- La date à partir de laquelle le demandeur peut saisir la commission de médiation et l'adresse de la commission ;
- La durée de validité de la demande, les modalités de son renouvellement et les conditions de radiation ;
- Les modalités selon lesquelles il pourra obtenir ultérieurement de l'information sur l'état d'avancement de sa demande.

Nous attendons la publication d'un arrêté qui fixera la liste des pièces justificatives qui doivent être produites lors de l'instruction de la demande et les pièces justificatives complémentaires que le service instructeur peut demander.

### **III- Une information du public et des demandeurs améliorée sur les logements sociaux**

ATTENTION cette information au public et aux demandeurs sera applicable à partir du 31 décembre 2015, sauf en Ile-de-France et Aix-Marseille-Provence pour lesquelles elle sera applicable dès le 31 décembre 2016).

**Toute personne** qui envisage de présenter une demande de logement social a droit à une information sur :

- les modalités de dépôt de la demande et les pièces justificatives qui peuvent être exigées,
- les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire qui l'intéresse,
- les informations concernant les règles d'accès au logement social,
- les procédures applicables sur l'ensemble du territoire national,
- la liste des guichets d'enregistrement,
- le délai local fixé pour saisir la Commission de médiation (le « délai anormalement long »),
- les procédures applicables et les personnes morales intervenant dans le processus d'attribution des logements sur le territoire,
- les critères de priorité applicables sur ce territoire,
- les caractéristiques et la localisation du parc social,
- les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen selon les secteurs géographiques,
- les types de logement,
- la liste des lieux d'accueil.

**Tout demandeur** de logement social a droit à :

- Une information sur les données le concernant qui figurent dans le système national d'enregistrement et dans le dispositif de gestion partagée de la demande,
- Une information sur les principales étapes du traitement de sa demande,
- Une information sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire mentionné dans sa demande et sur tout autre territoire susceptible de répondre à ses besoins.

## **VI- Le contrat de location en HLM : quelques spécificités**

A l'image des contrats de bail pour des logements vides dans le secteur privé (loi 6 juillet 1989), le contrat pour un logement HLM est un contrat écrit avec mentions obligatoires (notamment le nom et siège social du bailleur, le montant du loyer, etc.), auquel est annexé un état des lieux contradictoire (c'est-à-dire pour lequel les 2 parties ont participé en tous points à son élaboration).

Les principaux points qui diffèrent :

- **Le dépôt de garantie – article 75 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948**

Particularité dans ces contrats : le dépôt de garantie ne peut pas dépasser :

- 1 mois de loyer (si le loyer est payé en début de mois)
- 2 mois de loyer (si le loyer est payé en fin de mois)

- **Le montant du loyer**

### **Le loyer lors de l'entrée dans les lieux**

Le Conseil d'administration (CA) de l'organisme HLM fixe un montant minimum et un montant maximum de loyer par mètre carré. Cette fourchette est établie en tenant compte notamment des prix de revient de la construction à la charge des organismes et des frais de gestion, de contrôle et d'entretien (article L 442-1 du CCH).

Ainsi, le loyer se calcule par le prix du mètre carré appliqué au nombre de mètres carrés du logement (surface dont le calcul diffère selon que le logement est ou non conventionné).

### **Le loyer en cours de bail**

Le loyer peut être augmenté en cours de bail, généralement annuellement. C'est le CA qui détermine la hausse applicable, et qui transmet sa délibération au Préfet.

La hausse se justifie par l'équilibre financier de l'organisme, mais le CA n'est pas totalement libre dans la détermination de cette hausse : celle-ci ne doit pas rendre les loyers supérieurs aux plafonds fixés par le Code de la construction et de l'habitation (cf. supra) ; toutes les hausses cumulées ne doivent pas dépasser 10 % par semestre (article L 442-1 du CCH)

- **Le paiement du loyer**

Le loyer doit être payé mensuellement, sauf accord contraire des parties, indiqué dans le bail.

Toutefois, il est possible de revenir à un paiement mensuel (quand le paiement prévu est supérieur) à tout moment, sur demande de l'une ou l'autre des parties.

La délivrance de quittances est, comme pour les logements privés, obligatoire sur demande du locataire.

- **L'état des lieux**

Comme pour toutes les locations, le logement à loyer modéré doit être décent (au sens de l'article 6 loi du 6 juillet 1989).

Le locataire doit procéder à toutes les réparations locatives (article 6 c de la loi du 6 juillet 1989).

Concernant la sortie des lieux, 2 grandes spécificités existent pour le bail d'un logement HLM :

- généralement un pré-état des lieux est établi afin de mieux appréhender la sortie des lieux ;

- des grilles de vétusté ont été mises en place au sein des organismes HLM. Ces grilles permettent de calculer la quote-part dont est redevable le locataire lorsque des éléments sont abîmés à la fois par l'écoulement du temps (vétusté) et par sa propre faute ; et permet de

décharger le locataire du remplacement ou de la réparation d'un élément lorsque celui-ci a été abîmé par seul écoulement du temps.

- **La durée de location**

La grande spécificité du contrat en HLM constitue le droit au maintien dans les lieux (article 4 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948). Par conséquent, la durée du bail inscrite importe peu. Le seul cas où le bailleur peut donner congé au locataire est lorsque l'immeuble est démoli : dans ce cas, il donne congé avec préavis de 3 mois (1 mois exceptionnellement), selon l'article 10 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Le droit au transfert du bail en cas de décès s'applique aussi dans le cadre HLM, avec toutefois le maintien d'une seule condition : la condition de ressource pour celui bénéficiant du transfert.

## **V- Les obligations spécifiques à un locataire en HLM**

Le droit au maintien dans les lieux dont bénéficie le locataire implique des obligations spécifiques dont il est redevable :

**- il doit résider au moins 8 mois par an (2° de l'article 10 de la loi 1<sup>er</sup> septembre 1948)**  
dans le logement qui lui a été attribué, sauf pour motifs professionnel, légitime.

A défaut, le locataire ne pourra plus bénéficier du maintien dans les lieux.

**- il doit « occuper suffisamment » le logement (article R 641-4 CCH)**

C'est-à-dire qu'il ne doit pas habiter dans un logement plus grand que nécessaire à ses besoins et à ceux de sa famille. Le nombre de pièces habitables ne doit pas être plus important que le nombre de personnes vivant dans le logement plus 2 autres pièces.

Par exemple : pour un logement de 7 pièces, une famille de 5 personnes sera considérée comme l'occupant suffisamment.

**- il ne peut sous-louer (article L 442-8 CCH)**

Il s'agit d'une obligation d'ordre général. A défaut de la respecter, les locataires encourent une amende de 9000 euros.

Par dérogation, les locataires peuvent, dans des conditions très strictes, procéder à une sous-location d'une partie de leur logement.