



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU RHÔNE



**GRAND LYON**  
communauté urbaine



### **Charte de partenariat et de coordination de la sous-location en vue d'un bail glissant dans le parc des bailleurs sociaux**

L'Etat et le Département, en association avec le Grand Lyon, ont inscrit dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2012-2015, dans son objectif 2 visant à « Accueillir et soutenir les ménages défavorisés pour une insertion pérenne dans un logement », l'élaboration, en concertation avec ABC-Hlm représentant les bailleurs sociaux et le Collectif Logement Rhône représentant les structures associatives, d'un cadre partagé pour la sous-location en vue d'un bail glissant.

La présente charte fixe donc les objectifs, les modes opératoires et les moyens de cette modalité d'accès au logement social accompagné. Les signataires reconnaissent la nécessité de prévoir le financement des dépenses liées aux sous-locations en vue d'un bail glissant et des risques éventuels. Ils s'engagent à diffuser et veiller au respect des termes de cette charte de partenariat et de coordination de la sous-location en vue d'un bail glissant.

#### **\* Article 1 - Définition de la sous-location en vue d'un bail glissant :**

La sous-location en vue d'un bail glissant est un outil d'insertion, qui s'adresse à des ménages qui relèvent du logement autonome mais qui ont néanmoins une ou plusieurs difficultés sociales repérées qui rendent nécessaire, avant l'accès direct au logement, une phase transitoire comprenant un accompagnement individualisé.

Le bail glissant est une action partenariale entre un bailleur social et une association d'insertion par le logement qui permet de proposer un logement à un ménage identifié, avec une étape transitoire en sous location d'une durée usuellement comprise entre 6 et 18 mois, afin de l'accompagner dans la résolution de ses difficultés et lui permettre à terme d'accéder au statut de locataire en titre de ce logement et de s'y maintenir durablement. Le bail glissant se différencie de la sous-location temporaire car il s'inscrit dans une logique de logement pérenne.

Les coûts induits par la réalisation des missions de gestion locative adaptée, ainsi que d'accompagnement social logement doivent être pris en charge pour ne pas peser sur les résultats des structures agréées.

## \* Article 2 - Les publics visés :

La sous-location en vue d'un bail glissant s'adresse à des ménages :

- Relevant du logement autonome,
- Remplissant les conditions de ressources pour l'accès au logement social concerné,
- Mais ayant néanmoins une ou plusieurs difficultés sociales repérées, ne permettant pas l'accès direct au logement même avec les moyens d'accompagnement du bailleur mais l'envisageant après une phase transitoire comprenant un accompagnement spécifique, pour les démarches d'accès au logement et pour une bonne insertion dans l'habitat.

La sous-location en vue d'un bail glissant vise des ménages dont le parcours résidentiel antérieur a été chaotique et/ou qui cumulent une ou plusieurs difficultés sociales (santé, ressources, administratives...) :

- Difficultés budgétaires : endettement locatif antérieur dont les modalités de traitement sont à mettre en place, appropriation des obligations liées à la gestion d'un logement autonome,
- Situation administrative et/ou familiale non stabilisée mais avec des perspectives certaines d'évolutions (ressources, prestations sociales et familiales...),
- Apprentissage du « vivre ensemble » : investissement du logement, entretien des lieux et cohabitation adaptée aux contraintes du voisinage et relation avec le bailleur.

## \* Article 3 - La place de chacun des acteurs :

### • LE MENAGE

Le ménage (la personne seule ou les adultes des familles) doit être présent et acteur dès le début et tout au long du processus.

Il est impliqué dans chaque étape de la sous-location en vue d'un bail glissant : diagnostic social, définition des objectifs du bail glissant et de l'accompagnement social, état des lieux initial, entretiens semestriels de suivi, bilan partagé pour le glissement du bail.

C'est une condition nécessaire pour que le bail glissant ait du sens et que le ménage acquière une autonomie dans toutes les dimensions de la gestion du logement, lui permettant d'en devenir le locataire en titre.

### • LE BAILLEUR SOCIAL

Le bailleur social doit proposer un logement adapté aux besoins et capacités des ménages en attente de logement. Lors de l'instruction de la demande et lorsque des éléments objectifs attestent que toutes les conditions ne sont pas réunies pour un accès sécurisé en bail direct mais que les freins peuvent être levés par un accompagnement individualisé dans un délai d'environ un an, le bailleur social peut orienter le ménage vers une sous-location en vue d'un bail glissant.

Le bailleur social participe à l'élaboration des objectifs et des modalités de mise en œuvre de la sous-location en vue d'un bail glissant avec le ménage, la structure sollicitée pour l'accompagnement social logement et les référents sociaux intervenant auprès du ménage. Une convention tripartite confidentielle est établie qui définit les objectifs du bail glissant (proposition de modèle en annexe 2).

S'il y a accord entre les parties, la commission d'attribution du bailleur social statue sur la mise en place d'un bail glissant pour un ménage nommément désigné.

Le bailleur social s'engage à faire glisser le bail au profit du ménage quand les objectifs fixés dans la convention tripartite sont atteints selon l'évaluation partagée réalisée tous les six mois. La demande de glissement du bail fait l'objet d'une nouvelle présentation en commission d'attribution de logement qui statue.

Chaque bailleur social désigne un correspondant sur les baux glissants, en charge de l'organisation globale du suivi en interne et vis à vis des partenaires :

- Recensement de l'ensemble des baux concernés en cours à l'échelle de chaque organisme, en les distinguant de la sous-location temporaire ou des logements sous statut CHRS
- Mise en place d'un tableau de suivi avec mise à jour systématique des nouveaux baux glissants signés, comprenant les informations clés notamment le nom du référent chez le bailleur et au sein de la structure qui accompagne le ménage, ainsi que les principales échéances (date de mise en place, durée, entretiens semestriels planifiés, ...).

Les bailleurs transmettent les informations utiles pour la tenue du tableau de bord, notamment sur les caractéristiques du logement, hors données personnelles, à la demande de la coordination du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes défavorisées.

### **• LES STRUCTURES ASSURANT LA GESTION ET/OU L'ACCOMPAGNEMENT LOGEMENT DES MENAGES LOGES EN SOUS-LOCATION EN VUE D'UN BAIL GLISSANT**

La sous-location en vue d'un bail glissant doit être portée par une structure agréée à cet effet qui loue le logement au bailleur social pour le sous-louer au ménage et qui assure la gestion locative adaptée.

La même structure, si elle est agréée pour, peut également assurer directement l'accompagnement social au logement du ménage ou le confier à une autre structure agréée à cet effet.

Les associations, hors celles déjà agréées par l'Etat du fait de leurs missions de veille sociale, d'accueil et d'hébergement (CASF : art. L. 312-1 I 8° - CASF : art. L. 345-2) doivent avoir obtenues un agrément de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale au titre des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées :

- agrément pour l'ingénierie sociale, financière et technique,
- agrément pour l'intermédiation locative et la gestion locative sociale.

Avant de s'engager auprès du ménage et du bailleur social, la structure agréée réalise un diagnostic social qui lui permet d'identifier les obstacles à l'accès au logement autonome et de définir avec le ménage un projet logement.

Les conclusions de ce diagnostic social et les grandes lignes du projet d'accompagnement sont partagées avec le ménage, les référents sociaux qui interviennent auprès de lui (RSA, mesure de protection...) et le bailleur social pour réorienter si la sous-location en vue d'un bail glissant ne paraît pas adaptée, ou définir les objectifs qui seront à réaliser dans le cadre de l'accompagnement social logement durant la sous-location en vue d'un bail glissant.

Pendant toute la durée du bail glissant, la structure qui assure la gestion locative adaptée organise les entretiens semestriels de suivi avec le ménage et le bailleur social. Elle veille, en lien avec le ménage et le service en charge de l'accompagnement social logement, au respect des objectifs à atteindre pour permettre le glissement du bail. En tant que locataire en titre, la structure de gestion est responsable vis-à-vis du bailleur social du bon usage du logement.

La structure qui assure la gestion locative adaptée est à l'initiative de la demande auprès du bailleur social du glissement du bail mais après réalisation d'un bilan partagé avec le ménage, les référents sociaux qui interviennent auprès de lui (RSA, mesure de protection...) et le professionnel qui réalise l'accompagnement social au logement.

La structure qui assure la gestion locative adaptée transmet les informations utiles pour la tenue du tableau de bord (notamment sur le déroulement du dispositif, hors données personnelles) à la chargée de mission pour la coordination du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

## • LE COPILOTAGE DANS LE CADRE DU PDALPD DU RHÔNE

Les échanges réalisés dans le cadre du PDALPD ont permis de définir un objectif annuel permanent de 150 logements en bail glissant à pérenniser dès 2014, avec une rotation fluidifiée dans le cadre d'une durée moyenne limitée à dix-huit mois.

Un tableau de bord des sous-locations en vue d'un bail glissant est établi afin de :

- suivre les entrées dans ce dispositif, vérifier la bonne adéquation des dispositions retenues avec la situation du ménage concerné
- suivre les sorties du dispositif en veillant au respect des délais prévus
- veiller au respect des engagements des bailleurs sociaux, des structures portant la gestion locative adaptée et/ou l'accompagnement social logement et des financeurs.

La chargée de mission du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées assure la mise en place et le suivi de ce tableau de bord, constitué à partir des éléments transmis par les structures agréées.

Il est présenté au comité technique permanent du PDALPD qui réalise une analyse et une évaluation de la sous-location en vue d'un bail glissant et des engagements de la présente charte pour un bilan annuel devant le Comité de pilotage du PDALPD.

Une instance d'arbitrage est chargée de formuler des propositions pour faire face aux difficultés pouvant surgir dans la vie du dispositif (divergence lors du bilan partagé ou quand la durée de présence en sous-location en vue d'un bail glissant est manifestement trop longue et/ou sans solution, situations bloquées, ...). Sur 2014, la chargée de mission du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées assure l'organisation d'une réunion spécifique qui réunit la DDCS, le Département, ABC-Hlm et le Collectif Logement Rhône. Elle étudie les situations n'ayant pu trouver de solutions dans le cadre du partenariat entre le bailleur social et la structure agréée. A termes, ces situations seront si besoin examinées dans le cadre de la Commission de régulation de l'accès au logement de la Maison de la Veille Sociale.

### \* Article 4 - Financement :

La gestion locative adaptée, ainsi que l'accompagnement social logement représentent des coûts qui doivent être pris en charge pour ne pas peser sur les structures agréées.

Les copilotes du PDALPD veillent à la pérennisation des financements nécessaires à la sous-location en vue d'un bail glissant relevant de leurs actions et prévus ci-dessous.

La structure sollicitée pour porter le bail glissant s'assure, conjointement avec le bailleur social, de la prise en charge financière de la gestion locative adaptée et de l'accompagnement social logement à hauteur de leur coût sur toute la durée du bail glissant. La structure agréée réalise les démarches nécessaires et les modalités de prise en charge financière sont précisées dans le contrat de location en vue d'un bail glissant (cf. article 5 du modèle en annexe 1).

#### ▪ **Financement dans le cadre du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL)**

En application de l'article 60 de la loi n°2011-900 du 29 juillet 2011 de finances rectificative pour 2011, a été institué un fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL).

Son objet est de financer des actions d'accompagnement personnalisé de personnes reconnues prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence au titre du droit au logement opposable, en application du cinquième alinéa du II de l'article L. 441-2-3, et d'actions de gestion locative adaptée de logements destinées à ces personnes, favorisant leur accès à un logement et leur maintien dans le logement.

Par convention en date du 26 mars 2013, le Collectif Logement Rhône est missionné par l'Etat dans le cadre du FNAVDL d'une part pour l'accompagnement dans le logement pour 40 logements par an en sous-location en vue d'un bail glissant d'une durée maximum de 18 mois, et d'autre part pour la gestion locative adaptée de ces logements, pouvant inclure la couverture des risques liés aux défaillances des sous-locataires (impayés de loyer, dégradations, ...).

## ▪ **Financement dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)**

Le Département du Rhône se propose de réserver, sur le volume des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement à engager au titre du Fonds de Solidarité pour le Logement pour 2014, une centaine de mesures en direction des ménages en sous-location en vue d'un bail glissant. Dans le cadre de cette charte et à titre expérimental, pour les nouveaux baux glissants mis en place, l'accompagnement social lié au logement sera prévu dès l'engagement sur une durée d'un an avec possibilité de renouvellement selon évaluation sociale.

Le Fonds de Solidarité pour le Logement finance la couverture sous-location qui prend en charge, selon les modalités définies par la charte sous-location ACAL, le risque impayé et les frais de procédure des structures agréées qui en sont signataires.

Par ailleurs, une réflexion est engagée concernant les financements apportés dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement par le Département aux organismes pratiquant la sous-location pour les coûts de gestion supplémentaires (ex-Aide à la Médiation Locative).

## ▪ **Financement spécifique**

En dehors des dispositifs institutionnels existants, la gestion locative adaptée et l'accompagnement social logement pourront être financés par des mesures spécifiques permettant de couvrir les coûts et les risques sur toute la durée du bail glissant y compris sa prolongation éventuelle.

## ▪ **Couverture des risques de dégradation des logements**

En complément des dispositions existantes dans le cadre du FNAVDL et de la garantie assurantielle mise en place dans le cadre de la FAPIL, un fonds de mutualisation abondé par les bailleurs sociaux est créé pour assurer une couverture du risque porté par les structures agréées de subir des pertes financières liées aux dégradations des logements par les sous-locataires. La gestion de ce fonds mutualisé est confiée à l'ACAL selon convention établie entre ABC-Hlm et l'ACAL.

## \* **Article 5 - Le mode opératoire :**

### ▪ **Repérage du besoin et diagnostic partagé :**

Le repérage du besoin peut venir d'un travailleur social ou d'une structure qui accompagne le ménage dans ses démarches de logement ou du bailleur social via les services instructeurs ou la commission d'attribution.

Dans tous les cas, la préconisation d'un bail glissant doit s'appuyer sur des éléments objectifs issus d'un diagnostic social réalisé avec le ménage par un travailleur social.

Au vu de la situation d'un ménage, la commission d'attribution d'un bailleur social peut ajourner l'étude de la demande et orienter vers la réalisation d'un diagnostic social pour évaluer si un bail glissant serait pertinent. Dans ce cas, le bailleur social peut soit mobiliser en interne les compétences d'un travailleur social pour réaliser ce diagnostic ou demander à un référent social qui suit déjà le ménage, ou d'une structure agréée, de le réaliser.

Le recours au bail glissant suppose un diagnostic partagé, l'adhésion du ménage et un accord entre le ménage, le bailleur social et une structure agréée pour porter le contrat de sous-location en vue d'un bail glissant et pour assurer l'accompagnement social logement.

Si le diagnostic conclut positivement sur la pertinence d'un bail glissant, le bailleur social et la structure agréée sollicitée veillent à ce que les dépenses de gestion locative adaptée et d'accompagnement social logement soient couvertes, soit par un financement existant, soit, le cas échéant, par un financement spécifique.

## ▪ **Mise en place du bail glissant**

Sur la base du diagnostic social, le ménage, la structure agréée et le bailleur social définissent ensemble les objectifs du bail glissant, en précisant ce que chacun en attend et les engagements réciproques. La définition de ces objectifs est essentielle car ils serviront de référence lors des entretiens semestriels et lors du bilan permettant ou non la demande de glissement du bail. Les objectifs à atteindre doivent être précis, en lien avec les difficultés repérées dans la gestion d'un logement autonome et formalisés par écrit. Cela fait l'objet d'une rencontre au cours de laquelle une convention tripartite, dont les informations sont confidentielles, est établie et signée (proposition de modèle en annexe 2).

La commission d'attribution du bailleur social doit valider la mise en place du bail glissant et les objectifs fixés pour le glissement.

Les objectifs individualisés pour le glissement de bail sont repris succinctement dans le contrat de location signé entre le bailleur et la structure agréée (cf. modèle en annexe 1). La durée préconisée du contrat de location avec objectif de glissement du bail est de un an, renouvelable si besoin pour six mois.

Les référents en charge du suivi du bail glissant au sein du bailleur social et de l'association sont clairement désignés et les rendez-vous à venir sont planifiés dès la mise en place du bail glissant (état des lieux, entretiens semestriels de suivi, bilan partagé à un an).

Ces informations sont reportées dans un tableau de suivi qui centralise l'ensemble des baux glissants en cours au sein du bailleur social. La structure agréée enregistre également dans son tableau de suivi les informations sur les nouveaux baux glissants et communique les données nécessaires à la chargée de mission du PDALPD pour alimenter le tableau de bord.

Durant la phase de sous location, il n'est pas demandé par le bailleur social de dépôt de garantie à l'association qui porte le bail. Un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer hors charges est dû par le sous locataire directement à l'association.

Pour la remise des clés, l'état des lieux entrant est établi contradictoirement et signé par le représentant du bailleur social, de l'association et du ménage. Ce constat de l'état des lieux est à annexer au contrat de sous-location établi entre l'association et le ménage (proposition de modèle en annexe 3) et remis au ménage. Lors du glissement du bail, la réalisation d'un nouvel état des lieux n'est pas nécessaire, le constat de l'état des lieux joint au contrat de sous-location sera mentionné comme valide et opposable.

## ▪ **Suivi et évaluation du bail glissant**

Conformément à l'article R442-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un entretien est organisé tous les six mois à l'initiative de la structure agréée signataire du bail, entre le ménage, le bailleur social et l'association pour faire le point sur le bail glissant et les engagements définis dans la convention tripartite.

Lorsque les objectifs paraissent atteints ou au moins à l'échéance d'un an, l'association organise avec le ménage le bilan partagé avec le représentant du bailleur social afin de définir l'orientation selon quatre décisions possibles :

- Le glissement du bail au profit du ménage dans le même logement
- L'attribution d'un autre logement plus adapté à sa situation
- La prolongation du bail glissant pour une durée à définir
- L'arrêt du bail glissant et si besoin la réorientation du sous-locataire vers un autre dispositif notamment par un nouveau diagnostic social Maison de la Veille Sociale.

Afin de suivre les évolutions de la situation des ménages logés mais aussi pour évaluer dans la durée la pertinence globale du bail glissant, l'ensemble des partenaires s'obligent à consigner dans leur tableau de bord les informations en lien avec l'avancement ou les difficultés rencontrées pour la mise en œuvre des objectifs individualisés de l'accompagnement prévu et notamment les bilans des évaluations intermédiaires, les sollicitations de glissement de bail, les réponses des commissions d'attribution.

## ▪ Saisine de l'instance d'arbitrage :

En cas de difficulté dans la mise en œuvre du dispositif, et si la concertation organisée entre les référents de la structure assurant la gestion locative adaptée et du bailleur social concerné n'a pas permis de dégager une solution, ils peuvent saisir la chargée de mission du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées pour qu'elle organise l'examen par l'instance d'arbitrage.

## ▪ Glissement du bail

Pour le glissement du bail, le ménage doit disposer d'une demande de logement social active dans le Fichier Commun du Rhône et la structure en charge de l'accompagnement social logement veille à la réalisation de cette démarche et à son actualisation par le ménage.

La structure à l'initiative de l'évaluation partagée, transmet au bailleur social une synthèse des échanges validant la pertinence du glissement du bail pour une présentation à la commission d'attribution la plus proche.

Si la demande est acceptée par la commission d'attribution, le bailleur social adresse l'offre de logement au ménage qui a un délai de 10 jours pour l'accepter ou la refuser. Cette offre est adressée en copie à la structure assurant la gestion locative adaptée qui soutient le ménage pour favoriser une réponse favorable dans ce délai.

Un nouveau bail, ou un avenant est à établir entre le bailleur social et le ménage qui devient locataire en titre :

- Le montant du loyer est maintenu au montant pratiqué dans le cadre de la sous-location, sans application éventuelle du loyer à la relocation
- L'état des lieux établi lors de l'entrée dans le logement du ménage et signé par le bailleur social et le ménage, leur sera opposable
- Le dépôt de garantie, correspondant à un mois de loyer principal, est à reverser par la structure assurant la gestion locative adaptée au bailleur social
- Une garantie institutionnelle pourra être demandée si la situation le justifie
- La date du glissement du bail est fixée autant que possible au premier jour du mois pour limiter les problèmes de versement de l'APL entre l'association et le bailleur.

Les dispositions spécifiques au bail glissant - maintien des conditions de loyer initiales et opposabilité de l'état des lieux initial - sont à intégrer au contrat de location classique ou à l'avenant (voir proposition en annexe 4).

La signature d'un nouveau bail entre le bailleur social et le ménage ou d'un avenant reconnaissant le glissement du bail entraîne de plein droit la résiliation des contrats de location et de sous-location selon les mentions prévues dans ces contrats.

Si les objectifs du bail glissant sont atteints mais que le logement ne correspond plus aux besoins de la famille (taille, loyer, localisation ...), l'attribution d'un nouveau logement peut être préconisée. Dans ce cas, le bailleur social recherche, avec l'appui des réservataires, une offre de logement disponible au plus proche des besoins du ménage.

## ▪ Résiliation du bail

En cas d'impossibilité avérée de glissement du bail et/ou de rupture dans la démarche d'accompagnement et/ou de non-respect par le ménage de ses engagements, la structure agréée et le bailleur social recherchent des solutions concertées en vue de la réorientation du ménage sur une solution hébergement/logement en adéquation avec sa situation.

Si la situation le justifie, un éventuel maintien dans les lieux mais dans le cadre d'un conventionnement en Aide au Logement Temporaire peut être envisagé et étudié en lien avec la Direction Départementale de la Cohésion Sociale dans le cadre de la Maison de la Veille Sociale.

En l'absence de participation ou de refus des solutions proposées, la structure agréée qui porte le bail devra rappeler au ménage la date de fin du contrat de sous-location et l'encourager à rechercher par ses propres moyens une autre solution.

Lorsque le ménage reste dans le logement après le terme du contrat de sous-location, l'organisme agréé pourra être amené à engager une procédure contentieuse vis à vis du ménage pour libérer le logement. Le bailleur social pourra apporter un appui juridique en cas de procédure contentieuse à conduire par l'association.

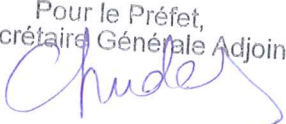
Lorsque, après les procédures légales de mise en demeure consécutives au non-paiement par le sous-locataire du loyer et/ou des charges, le bailleur et la structure porteuse du bail glissant constatent que le sous-locataire est parti sans prévenir et sans donner d'adresse, ils se coordonnent pour reprendre au plus tôt possession des lieux et prévenir toute occupation abusive. Le bailleur et la structure porteuse du bail glissant sont invités à trouver, d'un commun accord, les modalités de réduction du délai du préavis pour ne pas alourdir l'impayé.

Lorsque le sous-locataire justifie d'une situation ouvrant droit à un préavis réduit ou décède, pour ne pas faire peser sur la structure porteuse du bail glissant le paiement du loyer d'un logement inoccupé, le bailleur et la structure sont également invités à trouver, d'un commun accord, les modalités de réduction du délai du préavis de trois mois prévu au contrat de location.

#### \* Article 6 – Suivi et évaluation de la charte :

Le comité technique permanent du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2012-2015 est chargé, sous l'autorité du Comité de pilotage, du suivi et de l'évaluation de la présente charte de partenariat et de coordination de la sous-location en vue d'un bail glissant. Il peut être saisi par un des signataires en cas de difficultés rencontrées dans sa mise en œuvre.

Charte établie à Lyon, le 1<sup>er</sup> janvier 2014 en cinq exemplaires originaux

L'Etat  
Pour le Préfet,  
La Secrétaire Générale Adjointe  
  
Cécile DINDAR

ABC – Hlm

  
Daniel GODET

Le Département  
  
Eric PONCET  
Pour la présidente et par délégation

Éric PONCET  
Vice-Président au  
logement solidaire



Le Collectif Logement Rhône

Jean Jacques ARGENSON





## **ANNEXES : PROPOSITIONS DE MODELES DE DOCUMENTS CONTRACTUELS**

**ANNEXE 1** : Contrat de location en vue d'un bail glissant entre le bailleur social et la structure agréée

**ANNEXE 2** : Convention confidentielle d'objectifs d'une sous-location en vue d'un bail glissant entre le ménage, le bailleur social et la structure agréée

**ANNEXE 3** : Contrat de sous-location avec objectif du glissement du bail entre le ménage et la structure agréée

**ANNEXE 4** : Dispositions à intégrer au nouveau bail ou à l'avenant à signer pour le glissement du bail entre le bailleur social et le ménage

## **ANNEXE 1 Proposition de modèle de contrat entre le bailleur et la structure agréée**

### **Contrat de location en vue d'un bail glissant**

Entre

L'organisme Hlm.....  
ayant son siège social au .....  
dûment représenté par M. / Mme....., dénommé ci-après le « bailleur social »,

Et

La structure agréée au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale .....  
.....ayant son siège social au.....  
dûment représenté par M. / Mme ....., dénommé ci-après «la structure agréée »,  
(Références de l'agrément autorisant l'activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale :  
.....).

Il est précisé que l'accompagnement social logement sera réalisé par : .....

(Références de l'agrément « ingénierie sociale, financière et technique » : .....) )

Dans le cas où la structure chargée de l'accompagnement social logement est une structure distincte, la structure agréée au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale est seule partie prenante du présent contrat et fait son affaire de l'articulation avec celle qui prend en charge l'accompagnement social logement.

Il a été convenu ce qui suit :

En vertu des dispositions de l'article L.442-8-1 et de L.442-8-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH),

En vertu de la charte de partenariat et de coordination de la sous-location en vue d'un bail glissant dans le parc des bailleurs sociaux établie dans le Rhône au 1<sup>er</sup> janvier 2014,

Le bailleur social donne en location le logement ci-après désigné à la structure agréée qui est expressément autorisée à le sous-louer, dans les conditions précisées ci-après.

#### **Article 1 - OBJET DU CONTRAT DE LOCATION**

Pour permettre l'accès et le maintien dans un logement social des ménages dont les difficultés particulières nécessitent un suivi personnalisé et une phase transitoire avant d'accéder au statut de locataire en titre, le bailleur social donne en location à la structure agréée le logement objet du présent contrat et l'autorise expressément à le sous louer, dès la prise d'effet du présent bail, au profit des personnes physiques suivantes :

Nom et prénom du/ des sous locataire(s): .....

La sous-location consentie par la structure agréée au sous-locataire a pour objectif, au terme d'un délai déterminé à l'article 4, 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 à l'article 8, est repris dans le présent contrat sous les termes de « glissement du bail ».

#### **Article 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES**

Le contrat de location porte sur le logement et les annexes suivantes :

- Logement n° : ..... Type : ..... Surface : .....m<sup>2</sup>

- Adresse : .....

- Chauffage : Individuel - Collectif - Energie : Fuel - Electricité - Gaz  
- Eau chaude : collective - individuelle - Eau froide : collective - individuelle



Pour le ménage concerné, le financement de la gestion locative adaptée dont les risques locatifs, et de l'accompagnement social logement sera réalisé dans le cadre (barrer la réponse inutile) :

- Du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement
- Du Fonds de Solidarité pour le Logement avec une aide au surplus de gestion locative et une mesure d'Accompagnement Social Lié au Logement attribuée au ménage. Le risque de dégradations est couvert dans le cadre du fonds de mutualisation créé à cet effet.
- D'un autre dispositif (préciser) : .....

**Article 6 - DEPOT DE GARANTIE**

Durant la phase de sous location, aucun dépôt de garantie n'est demandé par le bailleur social à la structure agréée.

Un dépôt de garantie, équivalent à un mois de loyer hors charges est à verser par le sous locataire directement à la structure agréée.

Ce dépôt de garantie sera versé au bailleur social lors du glissement du bail.

**Article 7 – ETAT DES LIEUX**

A l'entrée dans les lieux, un constat de l'état des lieux est réalisé contradictoirement dans le logement en présence du représentant du bailleur, de la structure agréée et du ménage sous locataire.

Cet état des lieux, signé par le représentant du bailleur, de la structure agréée et le ménage sous locataire, est annexé au présent contrat et également au contrat de sous-location établi entre la structure agréée et le sous locataire. Les parties conviennent entre elles que l'état des lieux ainsi établi à l'entrée dans le logement sera opposable au ménage et au bailleur si un avenant valide le glissement du bail.

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.

**Article 8 – SUIVI ET BILAN DU BAIL GLISSANT**

Un examen contradictoire de la situation du sous-locataire a lieu tous les six mois à compter de la date de signature du contrat de location en vue d'un bail glissant. Il prend la forme d'un entretien entre le bailleur social, la structure agréée et le sous-locataire. Cet entretien est organisé à l'initiative de la structure agréée.

Les capacités du sous-locataire à assumer ses obligations seront évaluées sur la base des critères suivants :

- le respect des conditions d'accès au logement social
- la validité de la demande de logement dans le Fichier Commun du Rhône
- 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.

L'opportunité du glissement du bail sera examinée à la demande de l'organisme agréé. Un bilan sera formalisé entre le bailleur social, l'organisme agréé et le sous-locataire, sur la base duquel sera prise l'une des décisions suivantes :

- Le glissement possible du bail sous un mois, au profit du sous locataire.
- La recherche d'un autre logement plus adapté.
- La prolongation du bail glissant pour une durée à déterminer.
- L'arrêt du bail et si besoin la réorientation du sous-locataire vers un autre dispositif notamment par un nouveau diagnostic social Maison de la Veille Sociale.

Pour le glissement du bail, il sera exigé les objectifs suivants : .....  
.....  
.....

En cas de différence d'appréciation dans l'évaluation, la structure agréée ou le bailleur social peuvent demander à la chargée de mission du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées d'organiser l'étude de la situation par l'instance d'arbitrage.

#### **Article 9 - GLISSEMENT DU BAIL**

Lorsque les parties sont d'accord sur le glissement du bail, la structure agréée transmet le dossier de candidature du sous-locataire au bailleur pour une présentation à la commission d'attribution la plus proche. Le cas échéant, un relogement dans un autre logement pourra être proposé si le logement n'est plus adapté aux besoins du ménage.

Si la demande est acceptée par la commission d'attribution, le bailleur social adresse l'offre de logement au sous-locataire et une copie à la structure agréée. Le ménage dispose d'un délai de dix jours maximum pour donner sa réponse.

La signature d'un avenant ou 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.

#### **Article 10 - CONGE ET RESILIATION DU BAIL**

Le présent contrat de location sera résilié de plein droit :

- En cas d'inexécution des conditions financières par la structure agréée
- En cas de défaut d'assurance liée aux risques locatifs
- En cas de non-respect de l'obligation d'entretien courant du logement
- En cas de non-respect de l'obligation de jouissance paisible des locaux privatifs et de l'utilisation normale des parties communes
- En cas de non-respect par les occupants des conditions règlementaires d'accès au logement social
- En cas de perte de son agrément par la structure signataire du contrat de location.

Le bailleur social peut donner congé à l'expiration du contrat ou de sa prorogation, pour un motif légitime et sérieux, en respectant un préavis de trois mois.

La structure agréée peut donner congé à tout moment. Ce congé est soumis au respect d'un délai de préavis de trois mois. D'un commun accord, la structure agréée et le bailleur social peuvent convenir de réduire la durée de ce préavis si le sous-locataire justifie d'une situation ouvrant droit à un préavis réduit ou si un abandon de domicile est constaté.

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

Pendant le délai de préavis, la structure agréée est redevable du loyer et des charges jusqu'au jour de la restitution des lieux libres de tout occupant. A l'expiration du délai de préavis, la structure agréée est déchue 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 11 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent contrat de location en vue du bail glissant, le bailleur social et la structure agréée font élection de domicile, en leur siège social respectif.

Fait à ....., le ..... en deux exemplaires.

Le bailleur social (1)

La structure agréée (1)

Représenté par M. ou Mme .....

Représenté par M. ou Mme .....

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

## **Annexe au contrat de location en vue d'un bail glissant**

### **1 : Obligations réciproques**

#### **Le bailleur social s'engage à :**

- Remettre à la structure agréée un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation
- Délivrer à la structure agréée le logement en bon état de réparations et les équipements mentionnés au contrat de location, en bon état de fonctionnement
- Remettre à la structure agréée le diagnostic de performance énergétique
- Informer la structure agréée des éléments relatifs au diagnostic technique qui comprend l'état des risques naturels et technologiques dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité, et le constat de risque d'exposition au plomb, pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949
- Assurer à la structure agréée la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une clause expresse
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par la structure agréée, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée
- Examiner la situation du sous-locataire dans les conditions définies et proposer sa candidature à la commission d'attribution de logements pour glissement du bail dès lors que les conditions sont remplies
- Verser au fond de mutualisation mis en place dans le cadre de la charte de partenariat et de coordination de la sous-location en vue d'un bail glissant, la quote-part correspondant à l'assurance ou la provision pour risques relative aux dégradations.

#### **La structure agréée s'engage à :**

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus
- Garantir une occupation paisible des locaux occupés par le ménage sous-locataire
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux sous-loués, à moins de cas de force majeure, ou par la faute du bailleur social
- Garantir l'entretien courant des locaux sous-loués et l'exécution dans les lieux des travaux nécessaires au maintien et à l'amélioration des parties communes ou privatives
- Garantir que les locaux loués et équipements ne soient pas transformés sans l'accord écrit du bailleur social
- 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
- S'assurer de l'accompagnement social logement du sous-locataire en vue du glissement du bail
- Informer le bailleur social de la perte de l'agrément « intermédiation locative et gestion locative sociale » dans un délai d'un mois.

**ANNEXE 2 Proposition de modèle de Convention à établir entre le bailleur social, la structure agréée et le ménage (Document confidentiel)**

**Convention d'objectifs pour la sous-location en vue d'un bail glissant**

Cette convention tripartite, strictement confidentielle est établie conformément à la décision de la commission d'attribution du .... /...../20... , du bailleur social .....

Le logement n°....., situé à l'adresse suivante....., a été attribué par la commission d'attribution à la structure agréée....., dans le cadre d'une sous location en vue d'un bail glissant au profit de Mme .....et/ou M.....

Les référents en charge du suivi sont les suivants :

- Référent du bailleur social : .....
- Référent de la structure agréée : .....

Chaque partie s'engage à s'informer s'il y a lieu du changement du référent interne.

**Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention précise les conditions à réunir pour un glissement du bail au terme du contrat de sous-location d'un an, éventuellement de sa prorogation de six mois.

Elle précise les engagements de chacune des trois parties et les objectifs à atteindre par le ménage, avec le soutien réalisé dans le cadre de l'accompagnement social logement par la structure agréée.

**Article 2 : Les objectifs de la sous-location en vue d'un bail glissant**

La mise en œuvre d'un bail glissant est motivée par les éléments suivants :

- Eléments d'analyse et attentes du bailleur social :

..... ..... ..... ..... ..... ..... .....
---

- Attentes et engagements du sous-locataire :

..... ..... ..... ..... ..... ..... .....
---

Les objectifs de l'accompagnement en vue d'un glissement du bail sont définis en commun et sont les suivants :

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

Un examen contradictoire de l'avancement de ces objectifs sera effectué tous les six mois entre le ménage, la structure agréée et le bailleur social, pour vérifier que les objectifs du bail glissant sont bien en cours de réalisation et alerter s'il y a des difficultés particulières.

Chaque évaluation examine la pertinence d'un glissement du bail et, si les objectifs de l'accompagnement en vue d'un glissement du bail sont atteints, il sera possible de constituer le dossier de logement en vue d'un passage en commission d'attribution, pour demander le glissement du bail. Le ménage doit disposer d'une demande de logement active dans le fichier commun du Rhône.

Les conditions contractuelles au moment du glissement du bail, seront les suivantes :

- Les conditions de loyer initiales seront maintenues.
- L'état des lieux établi lors de l'entrée dans le logement du sous-locataire et signé par lui, lui sera opposable.
- Le dépôt de garantie, correspondant à un mois de loyer principal, soit ..... €, sera à verser au bailleur social.
- Une garantie institutionnelle pourra être demandée si la situation le justifie.

Fait à ....., le ..... en trois exemplaires.

Le bailleur social (1)	La structure agréée (1)	Le sous locataire (1)
(1) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».		
Représenté par M. ou Mme	Représenté par M. ou Mme	M.                      Mme



## **ANNEXE 3 Proposition de modèle de Contrat à établir entre le ménage et la structure agréée**

### **Contrat de sous-location avec objectif du glissement du bail au profit du sous-locataire**

#### Préambule

Vu la charte de partenariat et de coordination de la sous-location en vue d'un bail glissant dans le parc des bailleurs sociaux établie dans le cadre du PDALPD du Rhône au 1<sup>er</sup> janvier 2014

Vu la convention d'objectifs pour la sous-location en vue d'un bail glissant signée entre le bailleur social, la structure agréée et le sous-locataire, le .....201.....

Le présent contrat de sous-location est conclu conformément à l'article L. 442-8-1 du CCH et L 442-8-2, en vertu d'un contrat de location principal passé entre.....le bailleur social, ayant son siège social à .....et la structure agréée .....  
....., ayant son siège social à....., en vue de la sous-location à M ..... et/ou M .....

Le contrat de location principal a été établi pour une période de douze mois, commençant à courir le .....

#### Entre les soussignés

La structure agréée au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale.....ayant son siège social à ....., dûment représentée par M. ...., dénommé ci-après « la structure agréée », d'une part, et

M .....et/ ou M ..... sous-locataire demeurant à .....  
....., dénommé ci-après le sous-locataire,

Il a été convenu ce qui suit :

#### **Article 1 - Objet du contrat de sous-location**

La structure agréée 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 la structure agréée au sous-locataire, a pour objectif le « glissement du bail » à son profit si les conditions et objectifs fixés dans la convention tripartite en vue du glissement du bail sont remplis.

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

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

A défaut de remplir les objectifs, le contrat de sous-location prend fin.

#### **Article 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES**

Le contrat de sous-location porte sur le logement et les annexes suivantes :

- Logement n° : ..... Type : ..... Surface : .....m<sup>2</sup>
- Adresse : .....
- Chauffage : Individuel - Collectif Energie : Fuel - Electricité - Gaz
- Eau chaude : collective - individuelle
- Eau froide : collective - individuelle
- Equipement TV : collectif - individuel
- Dépendances : .....
- Parties communes : .....

### **Article 3 - CONDITIONS D'OCCUPATION ET DE RESSOURCES**

Le logement désigné ci-dessus est sous-loué à titre de résidence principale, exclusivement pour un usage d'habitation. Ainsi, il est formellement interdit au sous-locataire d'y exercer une activité professionnelle, commerciale ou artisanale.

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

S'agissant du parc social, les logements en sous-location sont réservés à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas un plafond règlementé. Le ménage devra donc fournir à la structure agréée les documents nécessaires à l'étude de sa situation financière.

Le sous-locataire pouvant bénéficier de l'aide personnalisée au logement, la structure agréée l'informe et veille à la réalisation des démarches à effectuer. Le versement de l'APL est effectué directement auprès du bailleur social.

### **Article 4 - ANNEXES AU CONTRAT DE SOUS-LOCATION**

4-1 La convention tripartite : La convention tripartite qui définit les objectifs et les engagements réciproques de chacune des parties pour contribuer au glissement du bail est jointe à ce contrat.

4-2 Etat des lieux : Un état des lieux est établi contradictoirement par les représentants du bailleur social, de la structure agréée et le ménage sous-locataire, lors de la remise des clefs. Il est annexé au présent contrat.

Les parties conviennent entre elles que l'état des lieux établi à l'entrée dans les lieux reste valide et opposable dans le cadre de l'avenant de glissement du bail.

A défaut d'accord, un constat de l'état des lieux est établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et les frais sont alors partagés par moitié entre la structure agréée et le sous-locataire.

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

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

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

4-3 Dossier de diagnostic technique : Le diagnostic de performance énergétique lorsqu'il a été remis par le bailleur social à la structure agréée est joint au contrat.

### **Article 5 - DUREE DU CONTRAT**

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

Cette durée peut être prorogée une seule fois pour .....après accord des parties.

### **Article 6 - CONGE**

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

Toutefois ce délai est réduit à un mois pour les ménages percevant le Revenu de Solidarité Active, pour les ménages comprenant une personne âgée de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou une personne ayant trouvé un premier emploi, ou ayant une mutation par son employeur, ou trouvant un nouvel emploi après une perte d'emploi.

Pendant tout le délai de ce préavis, le sous-locataire est redevable du loyer et des charges. A l'expiration du délai de préavis, le sous-locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

La structure agréée peut donner congé à tout moment avec un délai de préavis est de trois mois, lorsque le sous-locataire refuse le glissement du bail ou une offre de relogement correspondant à sa situation.

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

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

#### **Article 7 - DEPOT DE GARANTIE**

Un dépôt de garantie, non révisable, de..... euros représentant un mois de loyer en principal est exigé par la structure agréée à la signature du présent contrat de sous-location. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la sous-location. En cas de glissement du bail, la structure agréée verse ce dépôt de garantie au bailleur social pour le compte du ménage.

En cas de départ du sous-locataire ou de congé au terme du contrat de sous-location sans glissement du bail, le dépôt de garantie sera restitué par la structure agréée au ménage dans un délai maximum de deux mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à la structure agréée.

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

#### **Article 8 – LOYER**

Le montant du loyer initial ainsi que ses modalités d'évolution résultent de la réglementation sur les loyers Hlm (CCH. : L. 441-1 à L. 441-2). Il s'élève à ..... euros. Il est payable mensuellement à terme échu le.....de chaque mois.

Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention conclue par le bailleur avec l'Etat.

Le sous-locataire est assimilé au locataire pour le bénéfice de l'APL qui est versée directement au bailleur social.

Lorsque le sous-locataire en fait la demande, la structure agréée est tenue 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.

#### **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, font l'objet d'une provision mensuelle établie selon les résultats antérieurs communiqués par le bailleur social à la structure agréée.

La provision mensuelle pour les charges, payable par le sous locataire en même temps que le loyer, est égale à .....euros.

Elle fait l'objet d'une régularisation annuelle ou au départ du sous-locataire.

#### **Article 10 - OBLIGATIONS DE LA STRUCTURE AGREEE**

La structure agréée s'engage à :

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

## **Article 11 - OBLIGATIONS DU SOUS-LOCATAIRE**

Le sous-locataire s'engage à :

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus
  - 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 la structure agréée 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 le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure
    - 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 la structure agréée. A défaut de cet accord, la structure agréée peut exiger du sous-locataire la remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le sous-locataire puisse réclamer une indemnisation des frais
  - s'assurer contre les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux...), et remettre une attestation de l'assureur à la structure agréée lors de la remise des clés puis chaque année - si le contrat se prolonge au-delà d'une année
  - 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 contrat de sous-location et de non glissement du bail, le sous-locataire devra indiquer l'adresse à laquelle la structure agréée pourra désormais envoyer toutes correspondances
- 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 ou à pétrole, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse du bailleur.

## **Article 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

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

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

## **Article 13 - GLISSEMENT DU BAIL**

Un examen contradictoire de la situation du sous-locataire a lieu tous les six mois à compter de la date de signature du contrat de sous-location en vue d'un bail glissant. Il prend la forme d'un entretien entre le bailleur social, la structure agréée et le sous-locataire. Cet entretien est organisé à l'initiative de la structure agréée.

Les capacités du sous-locataire à assumer ses obligations seront évaluées sur la base de la convention tripartite d'objectifs pour la sous-location en vue d'un bail glissant et des critères suivants :

- le respect des conditions d'accès au logement social
- la validité de la demande de logement dans le Fichier Commun du Rhône
- 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.

L'opportunité du glissement du bail sera examinée lors de l'examen contradictoire réalisé à un an de contrat.

Un bilan sera formalisé entre le bailleur social, la structure agréée et le sous-locataire, sur la base duquel sera prise l'une des décisions suivantes :

- Le glissement possible du bail sous un mois, au profit du sous locataire
- L'attribution d'un autre logement plus adapté
- La prolongation du bail glissant pour une durée de six mois
- L'arrêt du bail sans relogement du sous locataire.

La commission d'attribution du bailleur est seule décisionnaire sur le glissement du bail ou l'attribution d'un autre logement.

13-1 Modalités de glissement du bail : Lorsque les parties sont d'accord sur le glissement du bail, la structure agréée transmet une évaluation écrite permettant la présentation du dossier de candidature du sous locataire en commission d'attribution de logement du bailleur social qui en décide.

Si la demande est acceptée par la commission d'attribution, le bailleur social adresse l'offre de logement au sous-locataire et une copie à la structure agréée.

Le sous-locataire dispose d'un délai de dix jours maximum pour donner sa réponse.

La signature d'un nouveau bail ou d'un avenant au contrat formalisant le glissement du bail au nom du sous-locataire devenu locataire en titre et entraîne de plein droit la résiliation des contrats de location et de sous-location.

13-2 Modalités en cas 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, la structure agréée délivre un congé au sous-locataire ou résilie le contrat de sous-location. Le sous-locataire devra quitter le logement, le rendre libre de toute occupation et restituer les clés du logement à la structure agréée.

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

13-3 Désaccord sur le glissement du bail : En cas de différence d'appréciation dans l'évaluation, la structure agréée ou le bailleur social peuvent demander à la chargée de mission du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées d'organiser l'étude partenariale de la situation.

#### **Article 14 - CLAUSE DE SOLIDARITE**

M ..... et M..... sont co-titulaires du contrat de sous-location et s'engagent solidairement et indivisiblement pour le paiement du loyer et des charges et d'une façon générale pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat de sous-location (Code Civil : art. 1202).

#### **Article 15 - ELECTION DE DOMICILE**

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

Fait à ....., le ..... en ..... exemplaires

La structure agréée (1)

Le sous locataire (1)

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

Représenté par M. ou Mme

M.

Mme

**ANNEXE 4 Dispositions à intégrer au nouveau bail ou à l'avenant à signer pour le glissement du bail entre le bailleur social et le ménage**

**Dispositions à intégrer au nouveau bail ou à l'avenant à signer pour le glissement**

Sachant que la commission d'attribution du ..... /...../.....  
a attribué le logement n°... , à l'organisme agréé .....,  
dans le cadre d'une sous location en vue d'un bail glissant au profit de Madame, Monsieur :  
.....

Sachant que la commission d'attribution du ..... /...../.....  
a validé le glissement du bail et l'attribution du logement n°..... ,  
au profit de Madame, Monsieur : .....

Les parties s'entendent pour maintenir les conditions financières antérieures de loyer et pour rendre opposable entre elles, l'état des lieux initial établi entre le bailleur, l'association et le sous-locataire. Cet état des lieux signé est joint au présent bail.