

LA LOCATION D'UN LOGEMENT HLM

I. Les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 applicables aux locations HLM

Les articles de la loi du 6 juillet 1989 applicables aux locations HLM sont les suivants : art. 1 à 7, 9, 9-1, 14 (si respect des conditions d'attribution du logement), 15-I, alinéas 2 et 3 (lorsque le congé émane du locataire), 20 (alinéas 2 et suivants), 20-1, 21, 22 (alinéas 2 à 5), 22-1, 22-2, 23 (alinéas 6 et 7), 24 et 24-1.

En conséquence, sont applicables notamment les dispositions relatives :

- à l'établissement et au contenu du contrat de location,
- à l'état des lieux,
- au diagnostic technique,
- aux clauses réputées non écrites,
- au paiement et à la justification des charges locatives,
- à la restitution du dépôt de garantie,
- aux obligations du bailleur et du locataire,
- au congé du locataire,
- aux clauses résolutoires de plein droit,
- au cautionnement des loyers.

A savoir

Les commissions départementales de conciliation sont compétentes pour traiter des litiges entre les organismes d'HLM et leurs locataires relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations.

II. Les dispositions du CCH applicables aux locations HLM

Les locations HLM sont également régies par certaines règles particulières édictées par le Code de la construction et de l'habitation.

▪ La fixation et la révision des loyers

▫ Les loyers des logements HLM financés avec une aide de l'Etat sont soumis à une réglementation spécifique. Ils sont fixés librement mais ne peuvent pas dépasser un loyer maximum (ou un loyer plafond) fixé par l'autorité administrative (art. L. 442-1-1 du CCH).

Pour les logements conventionnés à l'APL (lesquels représentent aujourd'hui 97 % du parc locatif HLM), le loyer maximum est fixé par la convention conclue avec l'Etat. Son montant dépend de la zone géographique et du type de financement ayant servi à la réalisation des logements (PLA, PLUS, PALULOS). Ce loyer maximum est exprimé en euros par mètre carré de surface utile ou par mètre carré de surface corrigée. Il est révisé le 1er juillet de chaque année en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice INSEE du coût de la construction.

Chaque année, une circulaire ministérielle fixe les plafonds de loyers applicables aux logements conventionnés entre le 1er juillet et le 30 juin de l'année suivante.

A savoir

A compter du 1er juillet 2006, la révision annuelle du loyer maximum fixé par les conventions se fera sur la base d'un nouvel indice de référence, toujours publié par l'INSEE. Les modalités de calcul de ce nouvel indice seront déterminées par décret (à paraître).

Le loyer pratiqué par l'organisme d'HLM ne peut excéder le loyer maximum établi par

la convention. Dans la limite de ce loyer maximum, le loyer pratiqué peut être révisé le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année selon les modalités prévues par la convention et la réglementation HLM (art. L. 353-17 et L. 442-1 du CCH).

Pour les logements non conventionnés, le loyer plafond à ne pas dépasser s'obtient en multipliant la surface corrigée du logement par un prix au mètre carré qui est fixé par l'organisme d'HLM à l'intérieur d'une fourchette comprenant un minimum et un maximum déterminés par arrêté selon la catégorie du logement (arrêté du 14 octobre 1963 modifié).

Dans la limite du loyer plafond autorisé, le loyer pratiqué peut être révisé le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année selon les modalités prévues par la réglementation HLM (art. L. 442-1 du CCH).

▫ Toute délibération des organismes d'HLM relative à l'augmentation des loyers doit être transmise au préfet deux mois avant son application. Si la hausse envisagée apparaît excessive, le préfet peut demander une nouvelle délibération ; cependant, il ne peut s'opposer à cette seconde délibération si celle-ci confirme la hausse prévue par la première.

Les pouvoirs publics peuvent recourir à des recommandations ministérielles adressées aux préfets pour encadrer les augmentations annuelles des loyers HLM.

▪ **Le supplément de loyer de solidarité**

Les locataires dont les ressources en cours de location dépassent d'au moins 20% les plafonds de ressources applicables pour l'attribution d'un logement HLM peuvent se voir imposer, sur décision prise par le l'organisme, le paiement d'un supplément de loyer. Pour les locataires dont les ressources dépassent d'au moins de 60 % les plafonds, le supplément de loyer est obligatoire (art. L. 441-3 du CCH).

Les barèmes de calcul du supplément de loyer sont fixés par la réglementation (art. R. 441-21 et R. 441-22 du CCH).

Le montant du supplément de loyer, cumulé, avec le loyer principal, ne peut excéder 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

▪ **Paiement du loyer, dépôt de garantie et charges locatives**

▫ Lorsque le logement est conventionné, le loyer est payable mensuellement à terme échu. Le dépôt de garantie ne peut être supérieur à un mois de loyer.

▫ Lorsque le logement n'est pas conventionné, le loyer est généralement payable mensuellement à terme échu ou à échoir. Si le paiement du loyer est fait en début de mois, le montant du dépôt de garantie ne peut dépasser un mois de loyer. En cas de paiement en fin de mois, le dépôt de garantie ne peut excéder deux mois de loyer.

▫ La liste des charges locatives récupérables est fixée par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1989.

▪ **Durée du bail et maintien dans les lieux**

La durée des locations HLM n'est pas réglementée. En règle générale, le contrat est conclu pour une durée d'un an renouvelable automatiquement. En tout état de cause, le locataire bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux dès lors qu'il respecte toutes ses obligations.

En cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire, le contrat de location peut être transmis à certains bénéficiaires qui partageaient le logement avec le locataire sous réserve qu'ils remplissent les conditions de ressources prévues pour l'attribution d'un logement HLM (art. 14 de la loi du 6 juillet 1989).

▪ L'échange de logements

En cas de sous-occupation de son logement, le locataire peut obtenir un nouveau logement correspondant à ses besoins même s'il dépasse les plafonds de ressources prévus pour l'octroi d'un logement HLM (art. L. 442-4 du CCH).

Dans certains cas, les locataires peuvent également demander à procéder entre eux à un échange de logements en vue d'une meilleure utilisation familiale (art. 9 de la loi du 6 juillet 1989).

▪ Congé du locataire

Rappelons que le locataire peut donner congé à tout moment dans les conditions de forme et de délai prescrites par l'article 15 (I, alinéas 2 et 3) de la loi du 6 juillet 1989. En outre, il peut donner congé avec un préavis réduit à un mois lorsqu'il quitte son logement pour rentrer dans un nouveau logement appartenant au même organisme d'HLM (art. L. 442-6-3 du CCH).

Lorsque le locataire quitte un logement conventionné pour un autre logement conventionné mais appartenant à un organisme différent, le délai de préavis est de deux mois (art L. 353-15 du CCH).

▪ La résiliation du bail

▫ L'organisme d'HLM peut mettre fin au bail lorsque le locataire ne remplit plus les conditions lui permettant de bénéficier du droit au maintien dans les lieux (art. 10 de la loi du 1er septembre 1948). Il en est ainsi, par exemple, si le logement n'est plus occupé à titre de résidence principale ou en cas de sous-location.

Le bail peut également être résilié en cas de travaux de démolition ou d'amélioration justifiant le départ des locataires (art. 11 et suivants de la loi du 1er septembre 1948). Mais dans ce cas, ils bénéficient d'un droit à relogement ou à réintégration.

▫ En dehors de ces cas, le bailleur HLM peut, comme tout bailleur, engager une procédure de résiliation judiciaire du bail si le locataire ne respecte pas ses obligations locatives ou mettre en oeuvre une clause résolutoire de plein droit si celle-ci est prévue au contrat.

Les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relative aux clauses résolutoires de plein droit s'appliquent aux baux HLM. Ces clauses ne peuvent jouer que pour les motifs suivants : le défaut de paiement des loyers et des charges, le non-versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance contre les risques locatifs. *Voir la fiche « la location d'un logement (loi du 6 juillet 1989) ».*

A savoir

Une règle particulière s'applique aux organismes d'HLM lorsqu'ils mettent en oeuvre la clause de résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement du loyer et des charges (art. L. 442-6-1 et L. 353-15-1 du CCH).

Ainsi, lorsque le locataire bénéficie d'une aide au logement (APL ou AL), l'organisme d'HLM doit saisir la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) ou la caisse d'allocations familiales (CAF) préalablement à toute assignation du locataire devant le tribunal aux fins de faire constater la résiliation du bail. Cette assignation ne pourra être délivrée ni avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant le commandement de payer, ni avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la CDAPL ou de la CAF. Cette mesure a pour objectif d'éviter la résiliation du bail avant que ces organismes n'aient eu le temps de se prononcer sur le maintien de l'aide au logement et sur la mise en place d'un plan d'apurement de la dette.

▫ Une procédure spéciale de résiliation du bail a été prévue en cas de troubles de jouissance (art. L. 442-4-1 du CCH).

Lorsque le locataire est à l'origine de troubles de jouissance, l'organisme d'HLM peut lui adresser une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de refus du locataire ou en l'absence de réponse dans un délai d'un mois, le bailleur peut demander au juge de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion. Si l'expulsion est prononcée, le juge ne pourra pas accorder au locataire les délais de grâce prévus à l'article L. 613-1 du CCH pour quitter les lieux.

Cette procédure particulière est facultative ; le bailleur HLM peut toujours, en cas de troubles de jouissance, saisir directement le juge en vue d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion.

• Dispositif de prévention des expulsions

L'article 98 de la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005 prévoit un dispositif spécifique dans le secteur locatif HLM afin de geler les procédures d'expulsion des locataires (voir art. L. 353-15-2 et L. 442-6-5 du CCH).

Ce dispositif concerne uniquement les locataires dont le bail a été résilié par une décision de justice pour défaut de paiement des loyers et des charges.

Dans ce cas, le bailleur et l'occupant ont la possibilité de signer un protocole d'accord d'une durée de 2 ans (pouvant être prolongée par avenant de 3 ans au plus).

Ce protocole comprend des engagements réciproques en vue du rétablissement du bail :

- l'occupant doit s'engager à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées par la décision de justice et à respecter le plan d'apurement de sa dette locative ;
- de son côté, le bailleur s'engage à ne pas poursuivre la procédure d'expulsion et à consentir un nouveau bail à l'occupant.

La signature de ce protocole vaut titre d'occupation et permet le versement des aides au logement (APL ou AL), y compris pour la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole. Les modalités de versement de l'APL ont été précisées par le décret n° 2005-588 du 27 mai 2005 (JO du 29 mai 2005).

Si l'occupant respecte ses engagements, un nouveau contrat de location est signé avec le bailleur dans le délai indiqué au protocole.

En revanche, en cas de non-respect des engagements pris par l'occupant, le bailleur retrouve le droit de faire exécuter la décision de justice prononçant la résiliation du bail et l'expulsion.

Principaux textes de référence

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 40 (I et III).

- Code de la construction et de l'habitation : art. L. 441-3 à L. 442-10 et 441-19 à R. 442-3, art. L. 353-14 à L. 353-17 et R. 353-1 à R. 353-31.

Sites utiles

www.legifrance.gouv.fr

www.anil.org

www.esh-fr.org

www.union-habitat.org