

FICHE PRATIQUE DE L'ALPIL

LE CADRE JURIDIQUE DE L'HÉBERGEMENT CITOYEN

- » La mise à disposition d'un logement entier
- » La mise à disposition d'une chambre chez l'habitant
- » Dispositifs liés à un agrément spécifique



www.habiter.org

L'hébergement citoyen ou hébergement solidaire n'a pas de définition et de cadre juridique précis. Le terme est généralement utilisé pour définir une situation dans laquelle une personne ou une association fournit un hébergement à un individu ou famille en situation précaire. Il se distingue de la location classique par l'idée que cet hébergement est une solution temporaire et financièrement adaptée à la situation précaire du ménage.

Cet hébergement peut être à titre gratuit ou non, chez l'habitant ou dans un logement mis à disposition et avoir une durée plus ou moins longue. Si l'hébergement citoyen est peu encadré légalement, différents types d'accueil correspondent à des situations juridiques spécifiques.

Cette note a pour objet de recenser les différents types d'hébergement citoyen et leur cadre juridique afin de faciliter leur mobilisation par les associations et collectifs intéressés par la démarche. Elle propose un aperçu simplifié des relations contractuelles et il appartient ensuite à chaque association, collectif ou personne physique souhaitant avoir recours à la démarche d'approfondir le travail pour établir ses propres contrats

AVANT TOUT : LA PERSONNALITE JURIDIQUE

En fonction du type d'association ou collectif, et de si elle dispose d'une personnalité morale, il lui sera ou non possible de conclure des contrats l'impliquant.

- » Association déclarée = personnalité morale
- » Association reconnue d'utilité publique = personnalité morale
- » Association de fait = pas de personnalité morale
- » Collectif citoyen = pas de personnalité morale

Une association ou collectif qui ne dispose pas de personnalité morale n'a pas la possibilité de conclure des contrats en son nom. Cependant, un de ses membres peut porter la signature en son nom propre (en tant que personne physique) ; il portera alors individuellement sa responsabilité juridique.

En plus du contrat avec le propriétaire du logement, il est très fortement recommandé de réaliser un **état des lieux d'entrée** (et une grille de vétusté) et d'encadrer l'accueil du ménage par un **contrat entre le ménage accueilli et la personne morale ou physique qui leur met à disposition le logement**. Ce contrat permet de sécuriser les conditions d'accueil à la fois pour le ménage accueilli et pour l'association.

Les clauses qui nous semblent les plus importantes sont :

- >> La désignation des locaux
- >> Le montant (ou non) du loyer ou participation financière et les termes de paiement
- >> La durée du contrat et son renouvellement
- >> Les possibilités de résiliation du contrat par les deux parties
- >> Les obligations des deux parties
- >> L'obligation ou non d'une assurance habitation
- >> Si les parties souhaitent volontairement se soumettre à des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (sur les relations bailleur-locataire, plus protectrice pour le ménage accueilli)

En fonction des caractéristiques des associations, ces contrats peuvent inclure également des clauses relatives à l'accompagnement social des familles accueillies et de leur adhésion à celui-ci. Ces clauses peuvent figurer dans le contrat de mise à disposition ou dans un contrat d'accompagnement annexe.

Le rôle de l'association ou du collectif peut également être la mise en relation d'hébergeant·es et de ménages dans le besoin. Les contrats sont alors signés sans qu'elle ne soit forcément impliquée, ou les contrats peuvent être pensés de manière tripartite afin d'inclure son engagement ou son rôle de médiation dans cette prise en charge.

Nous nous attacherons dans cette note à évoquer uniquement les normes qui interviennent dans les mises à disposition de logement et leurs différents impacts juridiques.

01 LA MISE À DISPOSITION D'UN LOGEMENT ENTIER

a. DONT L'ACCUEILLANT.E EST PROPRIÉTAIRE

Lorsque l'association ou la personne hébergeant est propriétaire du logement, elle peut librement mettre à disposition celui-ci à toute personne.

Deux types de contrats sont alors possibles avec le ménage, qui auront un impact différent

I. VIA UN CONTRAT DE PRÊT À USAGE (OU COMMODAT)

Le prêt à usage caractérise une situation de **mise à disposition** gratuite d'un logement. Ce type contrat est régi par les articles **1875 et suivants du code civil**. Ces dispositions sont assez libres notamment sur la durée du contrat.

	Contrat de prêt à usage entre une personne physique ou morale et le ménage
Type de contrat	Contrat de prêt à usage régi par le code civil
Durée	Libre ¹
Contrepartie financière	Aucune ²
Participation au paiement des fluides et charges	Possible
Entretien du logement	Le ménage est tenu de veiller raisonnablement à la garde et à la conservation du logement. Il n'est pas tenu des dégradations dues à l'usure naturelle ³
Décence et salubrité du logement	Le logement ne doit pas avoir des défauts susceptibles de « causer du préjudice » ⁴ Le logement est tenu de respecter les exigences du code de santé publique (art. L1331 R1331 et suivants) ⁵ et du règlement sanitaire départemental ⁶
Obligation d'assurance	Hébergement chez l'habitant : pas nécessaire car couvert par l'assurance de l'hébergeant Logement mis à disposition : pas obligatoire mais conseillée

II. VIA UN CONTRAT DE LOCATION

A partir du moment où le logement va constituer la résidence principale⁷ du ménage accueilli et qu'une participation financière au logement va leur être demandée, **la relation qui s'applique est celle de la location d'habitation.**

¹ Art.1888 du code civil « Le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée. »

² Art. 1876 du code civil « Ce prêt est essentiellement gratuit. »

³ Art.1880 du code civil « L'emprunteur est tenu de veiller raisonnablement à la garde et à la conservation de la chose prêtée. Il ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention ; le tout à peine de dommages-intérêts, s'il y a lieu. »; Art.1884 du code civil « Si la chose se détériore par le seul effet de l'usage pour lequel elle a été empruntée, et sans aucune faute de la part de l'emprunteur, il n'est pas tenu de la détérioration. »

⁴ Art.1891 du code civil « Lorsque la chose prêtée a des défauts tels qu'elle puisse causer du préjudice à celui qui s'en sert le prêteur est responsable, s'il connaît les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur. »

⁵ Art. R1331-15 du Code de santé publique : champ d'application, tout local d'habitation et assimilé

⁶ Art.21 du Règlement sanitaire départemental du Rhône : champ d'application, locaux d'habitation

⁷ Art.2 de la loi du 6 juillet 1989 : « La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation».

La réglementation applicable est alors la ***loi du 6 juillet 1989***, qui encadre les rapports entre locataires et bailleurs. Elle prévoit notamment la durée du bail, sa reconduction, les motifs de résiliation du contrat, les mentions obligatoires au contrat de bail etc.

Il n'est pas possible d'éviter l'application de cette loi, même par consentement mutuel des deux parties⁸. Un contrat qui exclurait son application serait requalifiable en bail 1989 par un juge en cas de litige, de même qu'un bail verbal⁹.

	Contrat de prêt à usage entre une personne physique ou morale et le ménage
Type de contrat	Contrat de location d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 ¹⁰
Durée	3 ans pour les logements vides et 1 an minimum pour les meublés ¹¹ . Tacitement renouvelable, les congés locatifs sont encadrés ¹²
Contrepartie financière	Oui, loyer dans la limite de l'encadrement des loyers dans Lyon et Villeurbanne
Entretien du logement	<p>Le propriétaire doit 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 loués¹³</p> <p>Le locataire doit 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, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure¹⁴.</p>

suite du tableau page 6 →

⁸ Art. 2 de la loi du 6 juillet 1989 : « Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. »

⁹ Le juge apprécie un faisceau d'indice pour estimer si le bail est requalifiable en bail loi 1989, notamment le fait que le preneur se comporte comme un locataire, reçoit son courrier à cette adresse uniquement, a des factures à son nom à cette adresse...

¹⁰ Art. 3 de la loi du 6 juillet 1989

¹¹ Art. 10 et 25-7 de la loi du 6 juillet 1989

¹² Art. 15 et 25-8 de la loi du 6 juillet 1989

¹³ Art. 6 c) loi du 6 juillet 1989

¹⁴ Art. 7 d) loi du 6 juillet 1989 / Décret 87-712 du 26 aout 1987

← suite du tableau page 5

	Contrat de prêt à usage entre une personne physique ou morale et le ménage
Décence et salubrité du logement	Le bailleur doit remettre au locataire un logement décent, exempt de nuisibles et répondant à un niveau de performance énergétique minimal ¹⁵ . Il doit annexer au bail un diagnostic technique ¹⁶ Le logement est tenu de respecter les exigences du décret décence du 30/01/2002 ¹⁷ du code de santé publique (art. L1331 R1331 et suivants) ¹⁸ et du règlement sanitaire départemental ¹⁹
Obligation d'assurance	Oui ²⁰

Si le logement ne constitue pas la résidence principale du ménage, alors un bail d'habitation soumis au code civil peut être conclu (voir section 01 > a > II)

b. DONT L'ACCUEILLANT.E EST LOCATAIRE

Lorsque l'association n'est pas propriétaire du logement en question, il convient d'abord de signer un **contrat de location ou de prêt à usage** avec le propriétaire des lieux. **Il est indispensable d'informer le propriétaire de la destination du logement afin que le contrat corresponde à son usage²¹**, notamment concernant la possibilité ou non de sous-louer ensuite au ménage accueilli.

Attention, **sauf exception il n'est pas possible de sous-louer un logement social**. La loi ne prévoit que certains cas très précis dans lesquels la location/sous-location de logement social est possible²²

¹⁵ Art. 6 loi du 6 juillet 1989 / Décret 2002-120 du 30 janvier 2002

¹⁶ Art.3-3 de la loi du 6 juillet 1989

¹⁷ Art.187 de la loi du 13 décembre 2000 : champ d'application, tout baux d'habitation loi 1989 ou code civil

¹⁸ Art. R1331-15 du Code de santé publique : champ d'application, tout local d'habitation et assimilé

¹⁹ Art.21 du Règlement sanitaire départemental du Rhône : champ d'application, locaux d'habitation

²⁰ Art.7 g) de la loi du 6 juillet 1989

²¹ Art.1728 du code civil / Art. 1880 du code civil

²² Art. L442-8-1 I du code de construction et de l'habitation

	Contrat de prêt à usage entre une personne morale et le propriétaire	Contrat de location entre une personne morale et le propriétaire
Type de contrat	Contrat de prêt à usage régi par le code civil ²³	Contrat de bail régi par le code civil ²⁴
Durée	Libre ²⁵	Libre
Contrepartie financière	Aucune ²⁶	Loyer et charges fixées dans le bail ²⁷
Entretien du logement	Le preneur est tenu de veiller raisonnablement à la garde et à la conservation du logement. Il n'est pas tenu des dégradations dues à l'usure naturelle ²⁸	Le bailleur doit remettre un logement en bon état de réparation et est tenu de toutes réparation nécessaire, autres que locatives ²⁹ Le logement doit être restitué en l'état à l'issu du bail ³⁰

suite du tableau page 8 →

²³ Art. 1875 et suivants du code civil

²⁴ Art. 1714 et suivants du code civil / la doctrine majoritaire conclut que toutes les locations consenties pour le compte de tiers échapperait à la loi de 1989 et relèveraient du droit commun - J. Lafond : JCI. Notarial Formulaire, Fasc. 4, Bail d'habitation et à usage mixte, § 28. – G. Vermelle : Rép. prat. Dalloz, V° Baux d'habitation et mixtes, 14. – Contra, J.-G. Raffray, Baux d'habitation du secteur privé, éd. Masson, 1991, p. 6, no 9.

²⁵ Art.1888 du code civil « Le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée. »

²⁶ Art. 1876 du code civil « Ce prêt est essentiellement gratuit. »

²⁷ Art.1728 du code civil

²⁸ Art.1880 du code civil « L'emprunteur est tenu de veiller raisonnablement à la garde et à la conservation de la chose prêtée. Il ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention ; le tout à peine de dommages-intérêts, s'il y a lieu. » Art.1884 du code civil « Si la chose se détériore par le seul effet de l'usage pour lequel elle a été empruntée, et sans aucune faute de la part de l'emprunteur, il n'est pas tenu de la détérioration. »

²⁹ Art. 1720 du code civil

³⁰ Art. 1731 du code civil

← suite du tableau page 7

	Contrat de prêt à usage entre une personne morale et le propriétaire	Contrat de location entre une personne morale et le propriétaire
Décence et salubrité du logement	Le logement ne doit pas avoir des défauts susceptibles de « causer du préjudice » ³¹ Le logement est tenu de respecter les exigences du code de santé publique (art. L1331 R1331 et suivants) ³² et du règlement sanitaire départemental ³³	Le logement loué par le propriétaire doit être décent et en bon état de réparation ³⁴ . Il doit annexer au bail un diagnostic technique ³⁵ Le logement est tenu de respecter les exigences du décret décence du 30/01/2002 ³⁶ du code de santé publique (art. L1331 R1331 et suivants) ³⁷ et du règlement sanitaire départemental ³⁸
Obligation d'assurance	Hébergement chez l'habitant : pas nécessaire car couvert par l'assurance de l'hébergeant Logement mis à disposition : pas obligatoire mais conseillée	Souvent exigée par le propriétaire

Le logement est ensuite mis à disposition du ménage par un second contrat, de prêt à usage ou de sous-location.

I. VIA CONTRAT DE PRÊT À USAGE (OU COMMODAT)

Voir partie 01 > a > I. Les conditions sont les mêmes.

II. VIA CONTRAT DE SOUS-LOCATION

Lorsqu'il y a une contrepartie financière à l'accueil du ménage et que l'association ou la personne physique n'est pas elle-même propriétaire, **le cadre juridique applicable est celui de la sous-location**, qui n'est pas encadrée par la loi du 6 juillet 1989³⁹. Cependant, les parties peuvent choisir volontairement de se soumettre à certaines dispositions de cette loi (plus protectrice pour le ménage accueilli), ce qui doit alors apparaître dans le contrat de sous-location.

³¹ Art.1891 du code civil « Lorsque la chose prêtée a des défauts tels qu'elle puisse causer du préjudice à celui qui s'en sert le prêteur est responsable, s'il connaissait les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur. »

³² Art. R1331-15 du Code de santé publique : champ d'application, tout local d'habitation et assimilé

³³ Art.21 du Règlement sanitaire départemental du Rhône : champ d'application, locaux d'habitation

³⁴ Art.1719 et 1720 du code civil

³⁵ Art. L126-23 du code de la construction et de l'habitation

³⁶ Art.187 de la loi du 13 décembre 2000 : champ d'application, tout baux d'habitation loi 1989 ou code civil

³⁷ Art. R1331-15 du Code de santé publique : champ d'application, tout local d'habitation et assimilé

³⁸ Art.21 du Règlement sanitaire départemental du Rhône : champ d'application, locaux d'habitation

³⁹ Art. 8 de la loi du 6 juillet 1989

	Contrat de sous-location entre une personne morale ou physique et le ménage accueilli
Type de contrat	Contrat de bail régi par le code civil ⁴⁰
Durée	Libre
Contrepartie financière	Loyer et charges fixées dans le bail ⁴¹ Il est possible de fixer des loyers évolutifs en fonction des ressources du ménage
Entretien du logement	Le locataire principal est responsable auprès du preneur des dégradations causées par le ménage sous-locataire ⁴²
Décence et salubrité du logement	Le logement est tenu de respecter les exigences du décret décence du 30/01/2002 ⁴³ du code de santé publique (art. L1331 R1331 et suivants) ⁴⁴ et du règlement sanitaire départemental ⁴⁵
Obligation d'assurance	Possible mais pas obligatoire, le logement est couvert par l'assurance du locataire principal Les parties peuvent toutefois choisir d'appliquer l'article 7 g) de la loi 89 dans le contrat, ainsi le sous-locataire aura l'obligation de souscrire à l'assurance, à défaut l'association lui sous-louant le logement peut le faire à sa place

02 LA MISE À DISPOSITION D'UNE CHAMBRE CHEZ L'HABITANT

C. DONT L'ACCUEILLANT.E EST PROPRIÉTAIRE

Le **prêt à usage** peut être mis en place dans les mêmes conditions que détaillé dans la section I, a, i si la mise à disposition concerne une partie seulement du logement. Il n'implique par définition pas de contrepartie financière.

⁴⁰ Art. 1714 et suivants du code civil

⁴¹ Art.1728 du code civil

⁴² Art.1735 du code civil « Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires »

⁴³ Art.187 de la loi du 13 décembre 2000 : champ d'application, tout baux d'habitation loi 1989 ou code civil

⁴⁴ Art. R1331-15 du Code de santé publique : champ d'application, tout local d'habitation et assimilé

⁴⁵ Art.21 du Règlement sanitaire départemental du Rhône : champ d'application, locaux d'habitation

En cas de **location** d'une chambre chez l'habitant, c'est-à-dire à partir du moment où une contrepartie financière est demandée, c'est un bail d'habitation soumis à la loi de 1989 qui doit être conclu avec le ménage accueilli (probablement un bail meublé). En effet, l'application de cette loi est d'ordre public dans les cas où la location constitue la résidence principale⁴⁶ du preneur. Voir section I, a, ii

>> Exception : Possibilité de signer un bail mobilité dans certains cas, en fonction du type de locataire (ex : en formation pro ou études sup, stage, service civique etc.)

Un bail de location soumis au code civil n'est possible que si le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire.

Concernant un contrat de location saisonnière c'est la même chose, il n'est possible que si la chambre n'est pas la résidence principale du locataire et si la location dure 90 jours maximum.

d. DONT L'ACCUEILLANT.E EST LOCATAIRE

L'hébergeant·e n'a **pas besoin d'obtenir l'accord du propriétaire principal pour accueillir une personne gratuitement** dans l'appartement dont il est locataire. Il est libre d'accueillir toute personne dans le logement pour la durée de son choix ; aucune clause du bail ne peut l'interdire⁴⁷. Cela reste valable tant que l'hébergeant·e ne perçoit pas de contrepartie financière à cet hébergement. Un **contrat de prêt à usage** peut alors être mis en place sur le modèle de la section 01 > a > I.

Si une contrepartie financière à l'accueil en logement (hors participation aux charges de fluide) est demandée au ménage, **il s'agit alors d'une sous-location** (voir section I, b, ii). L'accord écrit du propriétaire est alors nécessaire, y compris sur le montant du loyer⁴⁸. Celui-ci doit être annexé au contrat de sous-location signé avec le ménage.

Dans le parc social la sous-location d'une partie du logement n'est possible qu'après information du bailleur et qu'au profit de personnes de plus de soixante ans ou adultes présentant un handicap avec lesquelles le locataire principal aurait conclu un contrat d'accueillant familial⁴⁹ . Le montant du loyer est calculé en fonction de la surface louée au prorata du loyer total.

⁴⁶ Art.2 de la loi du 6 juillet 1989 : « La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation »

⁴⁷ Art.4 n) de la loi du 6 juillet 1989

⁴⁸ Art.8 de la loi du 6 juillet 1989

⁴⁹ Art. L442-8-1 II et art. L442-1 du code de la construction et de l'habitation

03 DISPOSITIFS LIÉS À UN AGRÉMENT SPÉCIFIQUE

Certains types de mise à disposition de logements sont **subordonnés à l'obtention d'un agrément** par l'association ou l'organisme qui souhaite le mettre en œuvre.

e. L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Le dispositif d'IML a été pensé dans la Loi du 31 mai 1990 à son article 4 7°. Il prévoit la **mobilisation du parc privé à fins d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile** par le biais de l'intermédiation locative. Il permet aux propriétaires de louer leur logement à fins d'hébergement de personnes en difficulté de logement en passant par l'intermédiaire d'une association agréée⁵⁰ moyennant des avantages fiscaux⁵¹. **Il peut également s'agir de logements sociaux**⁵² bien que l'instruction ministérielle rappelle qu'il doit s'agir d'une exception⁵³.

Il existe deux types d'IML : en mandat de gestion et en location/sous-location.

Dans le cas de l'**IML mandat de gestion**, le propriétaire mandate un organisme agréé (AIVS ou AIS) pour la gestion du bien et un suivi individualisé du ménage. Le contrat de location est conclu entre le propriétaire et le ménage : il s'agit d'un **bail de location classique, soumis à la loi du 6 juillet 1989** (voir section 01 > a > II)

Dans le cas de l'**IML location/sous-location**, l'organisme agréé sera locataire du logement, et sous-louera au ménage accompagné. Il gère alors à la fois **la gestion locative adaptée et l'accompagnement social du ménage** dans son insertion globale et vers un relogement pérenne ou un glissement du bail⁵⁴. Il arrive que la GLA et l'accompagnement social soient gérés par deux organismes différents. Un contrat de location est signé entre l'organisme et le propriétaire, puis entre l'organisme et le ménage.

Les agréments sont délivrés par la Préfecture⁵⁵.

La mise en œuvre du dispositif IML est prévue par instruction ministérielle⁵⁶ fixant les modalités de financement publics de l'activité et les types de contrats liants les opérateurs aux propriétaires et aux ménages. Elle précise que **les ménages orientés sur ce type de mise à disposition le sont par le biais du SIAO et qu'il doit s'agir de ménages en situation régulière** (sauf exception comme le cas d'un conjoint en cours de régularisation sur présentation d'un récépissé)⁵⁷

⁵⁰ Art. 4-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 / Art. L353-20 CCH

⁵¹ Dans le cadre d'un conventionnement ANAH (dispositif loc'avantage)

⁵² Art L442-8-1 du CCH

⁵³ Instruction du 04 juin 2018, II.c.ii

⁵⁴ L442-8-3 du CCH

⁵⁵ Art. L365-4 et R365-1-3° du CCH / Décret du 30 décembre 2009 / Circulaire du 6 septembre 2010.

⁵⁶ Instruction du 04 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan logement d'abord

⁵⁷ Instruction du 04 juin 2018, II.a

	Contrat de location entre le propriétaire et l'organisme agréé	Convention d'occupation entre l'organisme et le ménage
Type de contrat	Contrat de bail régi par le code civil ⁵⁸ Dans le cas d'un glissement de bail dans le logement social, une convention tripartite fixant les conditions du glissement de bail est annexée ⁵⁹ . Ce n'est pas une obligation dans le cas d'un logement privé mais son usage serait recommandé	Contrat de bail régi par le code civil ⁶⁰ Les parties peuvent toutefois choisir de se soumettre à certaines dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (plus protectrice pour le ménage accueilli), ce qui doit alors apparaître dans le contrat.
Durée	Libre Dans le cadre d'un conventionnement ANAH celle-ci peut fixer une durée de location pour bénéficier des avantages fiscaux	Libre
Contrepartie financière	Loyer et charges fixées dans le bail ⁶¹	Loyer et charges fixées dans le bail ⁶² Il est possible de fixer dans le contrat un loyer évolutif en fonction des ressources du ménage
Entretien du logement	Le bailleur doit remettre un logement en bon état de réparation et est tenu de toutes réparation nécessaire, autres que locatives ⁶³	
Obligation d'assurance	Les parties peuvent choisir d'appliquer l'article 7 g) de la loi 89 dans le contrat, ainsi le sous-locataire aura l'obligation de souscrire à l'assurance, à défaut l'association lui sous-louant le logement peut le faire à sa place	

suite du tableau page 13 →

⁵⁸ Pour les logements conventionnés avec l'ANAH, les dispositions de la convention s'appliquent au contrat de location entre le bailleur et l'opérateur.

⁵⁹ Art. L442-8-3 du CCH

⁶⁰ Pour les logements conventionnés avec l'ANAH aux niveaux social et très social, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 s'appliquent partiellement au contrat de sous-location.

⁶¹ Art. 1728 du code civil

⁶² Art. 1728 du code civil

⁶³ Art. 1720 du code civil

	Contrat de location entre le propriétaire et l'organisme agréé	Convention d'occupation entre l'organisme et le ménage
Décence et salubrité du logement	<p>Le logement loué par le propriétaire doit être décent et en bon état de réparation⁶⁴. Il doit annexer au bail un diagnostic technique⁶⁵.</p> <p>Le logement est tenu de respecter les exigences du décret décence du 30/01/2002⁶⁶ du code de santé publique (art. L1331 R1331 et suivants)⁶⁷ et du règlement sanitaire départemental⁶⁸.</p>	

f. L'OCCUPATION TEMPORAIRE

L'article 29 de la Loi ELAN (2018) a mis en place un dispositif dont l'objectif est de «protéger» les locaux vacants par leur occupation par des résidents temporaires. Il s'agissait initialement d'une expérimentation, pérennisée en 2023.

Il s'agit d'un dispositif par lequel des propriétaires qui ne souhaitent pas mettre en location leurs logements les **confient à un organisme ou association agréée qui y hébergent des ménages précaires pendant une courte durée**. La situation est encadrée juridiquement par une convention d'occupation temporaire entre le propriétaire et l'organisme agréé, et un contrat de résidence temporaire signé entre l'organisme et le ménage⁶⁹.

Les organismes souhaitant mettre en place ce dispositif doivent être agréés par le Préfet du département, et rendre un rapport annuel. Les exigences à remplir sont fixées par arrêté⁷⁰.

Il ne peut pas s'agir de logements sociaux⁷¹.

L'art.7 du décret du 22 mai 2019 dispose que lorsque les personnes hébergées sont des personnes « *sans abri, en situation de détresse médicale, psychique ou sociale* » (*personnes relevant de l'hébergement d'urgence*), l'organisme ou l'association doit leur « permettre de bénéficier de mesures d'insertion et d'accompagnement social adaptées à leur besoin ».

⁶⁴ Art.1719 et 1720 du code civil

⁶⁵ Art. L126-23 du code de la construction et de l'habitation

⁶⁶ Art.187 de la loi du 13 décembre 2000 : champ d'application, tout baux d'habitation loi 1989 ou code civil

⁶⁷ Art. R1331-15 du Code de santé publique : champ d'application, tout local d'habitation et assimilé

⁶⁸ Art.21 du Règlement sanitaire départemental du Rhône : champ d'application, locaux d'habitation

⁶⁹ Décret n° 2019-497 du 22 mai 2019

⁷⁰ Arrêté du 5 novembre 2019 fixant la composition du dossier de demande d'agrément / Arrêté du 6 août 2024 fixant la composition du rapport annuel

⁷¹ Art. L442-8 et suivant du code de la construction et de l'habitation

	Convention d'occupation temporaire entre le propriétaire et l'organisme agréé	Contrat de résidence temporaire entre l'organisme et le ménage
Type de contrat	Contrat régi par le code civil ⁷²	Contrat régi par le code civil ⁷³
Durée	3 ans maximum, peut être prorogée par périodes d'un an, dès lors que le propriétaire justifie que, à l'issue de l'occupation du bâtiment par des résidents temporaires, le changement de destination initialement envisagé pour les locaux ne peut avoir lieu ⁷⁴	Minimum 2 mois. Renouvelé par tacite reconduction pour un maximum de 18 mois ⁷⁵
Contrepartie financière	Rien ne le précise	Pas obligatoire. 200 euros mensuels maximum, 75 euros si les personnes hébergées sont en situation de détresse médicale, psychique ou sociale ⁷⁶
Entretien du logement	Le bailleur doit remettre un logement en bon état de réparation et est tenu de toutes réparation nécessaire, autres que locatives ⁷⁷	Le résident a à répondre des dégradations qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux privatifs dont il a l'usage, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute de l'organisme ou de l'association agréé ou du propriétaire ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux ⁷⁸

suite du tableau page 15 →

⁷² Art.2 4° de la loi du 6 juillet 1989 (exclusion de ces logements de son champ d'application) / Art. 2 du Décret n° 2019-497 du 22 mai 2019 précisant certaines mentions et annexes obligatoires

⁷³ Art.3 du décret n° 2019-497 du 22 mai 2019 précisant les mentions et annexes obligatoires

⁷⁴ Art.29 loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (ELAN)

⁷⁵ Art.3 du décret n° 2019-497 du 22 mai 2019 : « Si l'organisme ou l'association n'entend pas renouveler le contrat, il en informe le résident, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huiissier, un mois au moins avant l'échéance du terme prévu. »

⁷⁶ Art. 5 du décret n° 2019-497 du 22 mai 2019 : « Ce montant comprend l'intégralité des charges liées à l'occupation des locaux, notamment celles relatives à l'eau, au gaz, à l'électricité et au chauffage. »

⁷⁷ Art. 1720 du code civil

⁷⁸ Art. 6 du décret n° 2019-497 du 22 mai 2019

	Convention d'occupation temporaire entre le propriétaire et l'organisme agréé	Contrat de résidence temporaire entre l'organisme et le ménage
Décence et salubrité du logement	<p>Les conventions d'occupation temporaires ne sont pas soumises aux normes de décence de la loi du 06/07/1989⁷⁹</p> <p>Le logement est tenu de respecter les exigences du décret décence du 30/01/2002⁸⁰ du code de santé publique (art. L1331 R1331 et suivants)⁸¹ et du règlement sanitaire départemental⁸²</p>	<p>L'organisme ou l'association agréé s'engage envers le résident à remettre un local en bon état d'usage, ne présentant aucun risque manifeste pour la sécurité physique et la santé et offrant les conditions d'hygiène et de confort exigées pour une affectation à un usage d'habitation et de lui en assurer la jouissance paisible⁸³</p>
Obligation d'assurance		<p>Ne figure pas parmi les obligations du résident (art 6 du décret du 22/05/2019)</p>

⁷⁹ Art.2 4° de la loi du 6 juillet 1989

⁸⁰ Art.187 de la loi du 13 décembre 2000 : champ d'application, tout baux d'habitation loi 1989 ou code civil

⁸¹ Art. R1331-15 du Code de santé publique : champ d'application, tout local d'habitation et assimilé

⁸² Art.21 du Règlement sanitaire départemental du Rhône : champ d'application, locaux d'habitation

⁸³ Art. 7 du décret n° 2019-497 du 22 mai 2019