



La pratique du bail glissant

publié le **18/12/2015**, vu **4891 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Le bail glissant est issu de la pratique des associations de réinsertion sociale. Il ne fait l'objet d'aucune définition juridique et relève essentiellement des textes qui régissent la sous-location.

Ce bail a pour objectif de permettre l'accès au logement de personnes en voie d'insertion.

Il s'agit d'un bail dérogatoire signé entre un bailleur et une association type loi de 1901 qui n'est signé que dans le but de permettre le glissement du bénéfice du bail au ménage.

En effet, l'association, qui aura ici la qualité de locataire principal, sous-louera le logement à un ménage bénéficiant d'un accompagnement social.

Ainsi, l'objectif de ce dispositif est, s'il est initialement prévu entre un bailleur et une association, qu'un bail soit conclu entre le bailleur principal et le ménage après une période de transition.

En principe, le bail doit glisser, c'est-à-dire être conclu entre le bailleur et le ménage, dans un délai de 2 ans.

La loi du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs a autorisé cette sous-location dans des logements HLM et la loi du 31 mai 1990 dite « loi BESSON » étend cette faculté de sous-location aux bailleurs privés.

L'intérêt de ce mécanisme est multiple pour les bailleurs privés qui, en plus de s'assurer un loyer payé régulièrement, bénéficient d'avantages fiscaux.

Les personnes pouvant bénéficier d'un bail glissant sont les personnes éprouvant des difficultés ne leur permettant pas d'accéder à un logement de manière ordinaire.

Il s'agit entre autres de ménages en situation d'habitat indigne, dépourvus de logement, menacés d'expulsion ou hébergés ou logés temporairement qui ne disposent pas des moyens financiers nécessaires leur permettant d'accéder au logement dans le parc privé.

La loi du 29 juillet 1998 a mis en place un financement spécifique pour la fonction de médiation locative qu'exercent les associations qui font de la sous-location.

Ce financement permet ainsi de favoriser l'insertion de ces personnes en difficultés.

Le décret n°2010-1564 du 15 décembre 2010 prévoit plusieurs entretiens entre le bailleur et le sous-locataire afin de préparer au mieux le glissement du bail.

Ces entretiens doivent avoir lieu tous les six mois, à compter de la date de signature du bail de sous-location.

La loi ALUR du 24 mars 2014 est venue renforcer l'encadrement du bail glissant conclu avec un

bailleur social.

En effet, la loi ALUR prévoit, en plus de ces entretiens périodiques, la conclusion d'une convention tripartite dès l'origine entre le bailleur social, l'association et le sous-locataire.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com