Image not found or type unknown

Les particularités du régime des logements locatifs sociaux

publié le **13/03/2012**, vu **44193 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Les logements locatifs sociaux sont des logements proposés par les bailleurs sociaux, société d'HLM et société d'économie mixte qui s'adressent aux ménages à revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond de revenu tenant compte de leur situation familiale. Les logements locatifs sociaux sont régis par le Code de la construction de l'habitation qui renvoie, pour partie, à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relatif aux baux d'habitation et à la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948. Toutefois, le régime des logements locatifs sociaux qui se veut plus protecteur du locataire conserve des aspects particuliers. Cet article a pour objectif de préciser certains aspects particuliers du régime des logements sociaux.

Les logements locatifs sociaux sont des logements proposés par les bailleurs sociaux, société d'HLM et société d'économie mixte qui s'adressent aux ménages à revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond de revenu tenant compte de leur situation familiale.

Les logements locatifs sociaux sont régis par le Code de la construction de l'habitation qui renvoie, pour partie, à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relatif aux baux d'habitation et à la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Toutefois, le régime des logements locatifs sociaux qui se veut plus protecteur du locataire conserve des aspects particuliers.

Cet article a pour objectif de préciser certains aspects particuliers du régime des logements sociaux.

1/ Le droit au maintien du locataire dans les lieux :

Le locataire d'un logement HLM bénéficie d'une mesure de protection qui est le droit au maintien dans les lieux sans limitation de durée.

Autrement dit, à l'expiration du contrat, la location est donc tacitement renouvelée sans qu'il soit nécessaire d'établir un nouveau contrat.

Le droit au maintien dans les lieux explique que la durée des baux qui leur est consentie n'est pas soumise à un minimum, comme le prévoit la loi du 6 juillet 1989 dont les articles 10 à 12 relatifs à la durée des baux d'habitation ne sont pas applicables auxdites locations.

Par ailleurs, ce droit au maintien existe, en cas d'abandon du domicile constitué par un départ brusque et imprévisible, en faveur de certains occupants (art 14 de la loi du 6 juillet 1989).

L'article 14 de la loi de 1989 organise, en outre, le transfert du contrat, en cas de décès du locataire au conjoint survivant, aux descendants qui vivaient avec le locataire depuis au moins un

an avant son décès, au concubin notoire et au partenaire lié au locataire par un pacs.

Toutefois, dans certains cas, le locataire ne pourra pas de prévaloir de son droit au maintien dans les lieux.

Il en sera ainsi, en cas de sous occupation du logement ou en cas de manquement à ses obligations locatives telles que le non paiement du loyer et des charges ou encore en cas de troubles de voisinage.

De même, ce droit au maintien est écarté en cas de dépassement du double des plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement HLM.

Enfin, ce droit au maintien dans les lieux sera inopposable lorsque le bailleur a obtenu du préfet l'autorisation de démolir (art L. 442-6 du CCH).

Le bailleur devra alors donner un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux. Le relogement doit être assuré conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi de 1948.

2/ Le droit de reprise :

Dans la loi du 1er septembre 1948, le droit de reprise a été conçu comme une contrepartie au droit au maintien dans les lieux du locataire.

Ce droit de reprise ne peut, toutefois pas, être exercé en présence d'un logement social dans la mesure où ce droit est conféré au seul propriétaire personne physique à l'exclusion notamment des organismes HLM (chapitre 2 du la loi de 1948 relatif au droit de reprise).

3/ Délai de préavis de départ du locataire :

L'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 pose le principe d'un délai de préavis de trois mois lorsqu'il est exercé par le locataire.

Cependant, il existe de nombreux cas de réduction de ce délai.

Ainsi, le délai est ramené à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation ou encore en cas de perte d'emploi ….

4/ Résiliation du bail :

Le locataire d'un logement social, bien que bénéficiaire du droit au maintien dans les lieux prévu au chapitre 1er de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 n'en est pas moins tenu de respecter les obligations légales et conventionnelles qui incombe à tout locataire sous peine de perdre le bénéfice de ce contrat en raison d'une décision judiciaire prononçant la résiliation du bail.

Le bail peut être résilié de plein droit, à la demande du bailleur social, par le constat par le tribunal de l'acquisition de la clause résolutoire du bail en cas de défaut de paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie et de non-souscription d'une assurance des risques locatifs.

En effet, il convient de rappeler que la clause du bail prévoyant la résiliation de plein droit du bail en raison du non paiement des loyers est légale (art 24 loi de 1989).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Mais elle ne peut produire effet que deux mois après un commandement de payer demeurée infructueux.

En outre, le juge peut accorder des délais de paiement même d'office.

Enfin, les locataires des organismes HLM bénéficiant d'une aide au logement jouissent d'un délai supplémentaire.

Selon l'article L. 442-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de l'organisme payeur de l'allocation en question.

Par ailleurs, la résiliation du bail peut aussi être prononcée par le tribunal pour motif légitime et sérieux au regard de la gravité des manquements du locataire, par exemple pour existence d'une dette locative, retards systématiques dans le paiement du loyer, troubles de voisinage, sous-location prohibée ou modification non autorisée de la configuration des lieux.

Ainsi, le prononcé d'une telle sanction impose de démontrer que le manquement imputé au cocontractant présente une certaine gravité (Cass. 3e civ., 4 juin 1991 : Loyers et copr. 1991, comm. 372).

A cet égard, il a été jugé que « ***l'absence d'occupation des lieux loués par la locataire pendant cinq ans autorise le prononcé de la résiliation judiciaire du bail même en l'absence de comportement fautif de la locataire.*** **»** (CA Paris, pôle 4, ch. 4, 4 oct. 2011, n° 10/09110 : JurisData n° 2011-02137)

Cette solution a été confirmée par un arrêt de la Cour d'Appel de Versailles du 6 décembre 2011.

Dans cet arrêt, elle a jugé que « *Le défaut d'occupation personnelle par le locataire d'un logement social constitue un manquement grave à ses obligations pouvant conduire à la résiliation judiciaire du bail* ». (CA Versailles, 1re ch., 2e sect., 6 déc. 2011, n° 10/06669, Habitat c/ Abderrahman : JurisData n° 2011-027937)

Enfin, le contrat de bail est résilié de plein droit en cas de perte de la chose louée et lorsque le locataire abandonne son domicile ou vient à décéder et qu'il n'existe personne susceptible de bénéficier de la transmission du contrat.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés