



LE CONTRAT D'OCCUPATION EN RESIDENCE SOCIALE





SOMM- AIRE

1. Le contrat d'occupation _____ p.5

- Un contrat écrit
- La durée d'occupation
- La fixation de la redevance

2. Les droits et obligations des parties _____ p.6

- Le résident
- Le gestionnaire

3. La fin de la relation contractuelle _____ p.8

- La résiliation de la convention par les parties
- La résiliation judiciaire

Les résidences sociales offrent une solution de logement temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'ordre économique et/ou social d'accès au logement ordinaire, et pour lesquels un accompagnement social s'avère nécessaire.

Elles ont également vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que les jeunes travailleurs ou en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés...

Les résidences sociales sont des établissements qui comportent à la fois des locaux à usage privatif (meublés ou non) et des locaux communs affectés à la vie collective.

Elles entrent juridiquement dans la catégorie des « logements-foyers » et les résidents bénéficient donc des dispositions protectrices des articles L. 633-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les résidences sociales sont cofinancées par l'Etat, les collectivités locales, Action Logement, les bailleurs sociaux, la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce financement permet d'adapter la redevance aux ressources du résident. Pour y accéder, en principe, les revenus ne doivent pas excéder les plafonds de ressources applicables au logement financés en PLA-II. Il existe toutefois des dérogations liées au montage financier de l'opération qui permettent la prise en compte des plafonds de ressources PLUS.

Les résidences sociales peuvent faire l'objet d'un conventionnement. Elles sont alors soumises aux règles des articles L. 353-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH), relatives au conventionnement.

Elles sont également encadrées par la circulaire relative aux résidences sociales du 4 juillet 2006 et le décret relatif aux conventions du 30 mars 2011.

Textes de référence :

Articles L.633-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Articles L.353-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation pour les logements-foyers.

Articles 606, 1719, 1720, 1721 du Code civil.

Circulaire DGUHC du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales.

Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996.

Décret n° 2011-356 du 30 mars 2011 relatif aux conventions conclues en application de l'article.

Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.

1. Le contrat d'occupation

Un contrat écrit

Toute personne logée à titre de résidence principale dans un établissement défini par l'article L.633-2 du CCH a droit à un contrat écrit.

Celui-ci précise notamment sa date de prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté, l'ensemble des prestations qu'il inclue ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.

La signature du contrat par la personne logée vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement qui est annexé au contrat. Le gestionnaire d'un logement-foyer conventionné peut exiger de l'occupant le versement d'un dépôt de garantie équivalent au plus à un mois de loyer.

Le dépôt de garantie est restitué « dans un délai maximum de 15 jours à compter de la remise des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au gestionnaire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées ».

La durée d'occupation

Le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée. La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans certains cas (voir page 9 - La fin de la relation contractuelle)

Fixation de la redevance

La redevance est la somme acquittée mensuellement par le résident au gestionnaire, en contrepartie de l'occupation des lieux.

La redevance doit être adaptée au niveau des ressources des résidents.

La redevance payée par le résident se décompose en :

- un élément loyer et charges locatives ;
- un élément correspondant aux prestations annexes obligatoirement fournies.

L'élément loyer

La part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables est définie par la convention type APL (article R. 353-157 du CCH). La convention APL indique le montant maximum, en fonction de la date de conventionnement, du financement accordé, du type de logement et d'une zone géographique.

La redevance doit couvrir :

- les charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du logement-foyer ;
- les frais généraux du propriétaire ;
- les charges de renouvellement des composants immobilisés ;
- le montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- les frais de fonctionnement relatifs au foyer : frais de siège du gestionnaire, frais fixes de personnel administratif, dépenses de menu entretien (articles 1754 et 1755 du code civil), charges de gros entretien et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

Les charges sont exigibles en contrepartie des services et dépenses dont profite le résident. La liste des charges récupérables est énumérée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

Les charges sont fixées forfaitairement. Elles ne peuvent donc faire l'objet d'une régularisation annuelle en fonction des dépenses réelles.

Toutefois, le décret du 30 mars 2011 est venu préciser que les charges d'eau pouvaient faire l'objet d'une régularisation, en créant un principe de facturation de l'excédent de consommation d'eau.

Ainsi, lorsque les logements sont équipés d'un compteur individuel d'eau chaude et

d'eau froide, dont les consommations sont relevables de l'extérieur, les consommations d'eau peuvent n'être prises en charge forfaitairement au titre de l'élément équivalent aux charges locatives récupérables qu'à hauteur de 165 litres par jour et par personne. Au-delà de ce maximum, les consommations réelles supplémentaires sont facturées au résident. Ces modalités de facturation d'eau, pour être applicables, font l'objet d'une inscription au règlement intérieur de l'établissement et dans le contrat d'occupation.

L'élément correspondant aux prestations annexes obligatoirement fournies Les prestations se déclinent en deux groupes :

- les prestations annexes automatiquement intégrées dans la redevance : celles-ci figurent obligatoirement dans la convention passée avec l'État et doivent rester limitées (il s'agit généralement de prestations telles que le ménage des parties communes ou la fourniture de mobilier) ;

- les prestations facultatives qui ne figurent pas dans la convention-type, mais qui doivent cependant figurer dans le titre d'occupation. Ces prestations facultatives ne sont dues par le résident que si elles sont effectives. En outre, elles doivent être réellement facultatives pour le résident et mentionnées comme telles dans le règlement intérieur, le contrat d'occupation et l'avis d'échéance². Une facture établie séparément de la quittance atteste s'il y a lieu du paiement des prestations annexes proposées par l'établissement à titre facultatif.

La révision de la redevance

La redevance maximale des conventions est fixée par circulaire chaque année, au 1er janvier. L'élément loyer et charges acquitté par le résident, est révisé chaque année au 1er janvier en fonction de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), dans la limite de la redevance maximale révisée.

2. Les droits et obligations des parties

Le résident

Les principales obligations mises à la charge du résident temporaire sont communes à celle d'un preneur d'un immeuble à usage d'habitation principale ou mixte³.

Le paiement de la redevance

L'obligation principale du résident est le paiement de la redevance qui comprend le montant à acquitter pour l'occupation du logement et la jouissance des espaces collectifs⁴.

La redevance est payée par fraction mensuelle à terme échu.

Le respect du règlement intérieur

Au-delà de ses obligations légales (paiement de la redevance, usage paisible), le résident est tenu à certaines obligations contractuelles décrites en particulier par le règlement intérieur du foyer. Le règlement intérieur est un outil d'organisation de la vie collective. Il constitue un élément important pour le gestionnaire qui a la responsabilité de l'établissement et doit donc avoir la possibilité

d'en contrôler l'application.

Son contenu n'est pas spécifiquement défini mais il doit être conforme aux obligations de l'établissement en termes d'hygiène et de sécurité et aux conventions signées.

Le règlement intérieur traite au minimum de la sécurité, de l'hygiène et des règles de la vie collective. Il concerne les conditions d'occupation des locaux collectifs et les exigences de libertés individuelles. Il est nécessaire de veiller à ce qu'il n'aïlle pas à l'encontre des droits résultants du statut d'occupation. Le résident peut par exemple être tenu à des obligations en matière d'absence prolongée, de garage ou de parking, de visite, d'entretien des locaux Le non-respect du règlement intérieur peut entraîner la résiliation de la convention.

L'entretien du logement

Le résident est tenu de 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

2. Circulaire DGUHC n° 2006-45, 4 juillet 2006, relative aux résidences sociales, ann. 6.
3. CCH, art. R. 633-4, al.1.
4. CCH, art. R. 633-4, al.1.

qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute de l'organisme ou du propriétaire ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux.

L'hébergement de tiers

Le règlement intérieur de l'établissement précise les conditions dans lesquelles le résident peut héberger des tiers. La loi reconnaît ainsi aux résidents titulaires d'un contrat de résidence un droit à l'hébergement des tiers alors même que plusieurs décisions de justice leur déniaient un tel droit. La cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 16 janvier 2006, a considéré que le règlement intérieur qui interdisait aux résidents d'héberger des tiers était conforme à l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. Cette interdiction était généralement fondée sur des impératifs de sécurité des résidents et de salubrité prescrits par l'intérêt général.

Si désormais un droit d'héberger des tiers est reconnu aux résidents, celui-ci est encadré. L'article R. 633-9 du CCH dispose que le «règlement intérieur prévoit la durée maximum de l'hébergement, qui ne peut excéder trois mois dans l'établissement pour une même personne hébergée. Il indique, en tenant compte de la vocation de l'établissement, des caractéristiques des logements et des conditions de sécurité, le nombre maximum de personnes pouvant être hébergées dans le logement ainsi que la durée maximale d'hébergement de tiers par une même personne logée, qui ne peut excéder six mois par an.

Le règlement intérieur prévoit l'obligation, pour la personne logée, d'informer le gestionnaire de l'arrivée des personnes qu'elle héberge, en lui déclarant préalablement leur identité. Il reproduit intégralement les articles L. 622-1 à L. 622-7 du Code de l'entrée et de séjour des étrangers et du droit d'asile».

Le règlement intérieur peut également prévoir que la personne logée titulaire du contrat acquitte un montant forfaitaire correspondant à une participation aux charges supplémentaires occasionnées par l'hébergement d'un ou plusieurs tiers ; les dispositions tarifaires applicables sont annexées au règlement intérieur.

Le gestionnaire

L'obligation d'information

La résidence sociale étant conventionnée, la convention conclue avec l'Etat doit être mise à la disposition des occupants, dans un local de la résidence.

La délivrance d'un logement décent

L'article 6 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989, applicable aux résidences sociales, dispose que le bailleur est tenu « de remettre au 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 ».

Cependant, l'alinéa 2 de l'article 6 précise que les normes de décence ne sont pas celles définies au décret du 30 janvier 2002, mais des normes spécifiques à ces établissements⁵.

A défaut, le résident pourra demander une mise en conformité des lieux sans que la validité du contrat ne puisse être affectée.

Les travaux d'amélioration

Des dispositions particulières sont prévues en cas de travaux importants dans la résidence, afin d'assurer la continuité de l'hébergement. Le gestionnaire doit en informer les résidents conformément aux dispositions de la convention ouvrant droit à l'APL. Si les travaux nécessitent l'évacuation temporaire des résidents, le gestionnaire est tenu de les reloger pendant la durée des travaux et, en cas de diminution des capacités d'accueil, de proposer des solutions de relogement. Enfin, un mois avant la date d'achèvement des travaux, le gestionnaire notifie par lettre recommandée avec accusé de réception aux résidents dans les lieux, ou susceptibles d'être réintégrés à la suite d'un relogement temporaire, le montant de la nouvelle redevance applicable dès l'achèvement des travaux. Celui-ci est fonction de la convention-type applicable à la résidence.

L'obligation d'entretien prévue dans la convention

En application du code civil⁶, le propriétaire de la résidence est tenu de maintenir les locaux en bon état d'habitabilité et de faire exécuter toutes les réparations nécessaires. Lorsqu'une convention de location a été conclue entre le propriétaire et le gestionnaire, les obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien

5. Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996, annexe 2 précisant les normes minimum d'habitabilité.

des locaux loués sont celles définies dans la convention-type. Pour permettre le contrôle de l'exécution des obligations du gestionnaire (ou du propriétaire), celui-ci s'engage à tenir un carnet d'entretien dans lequel seront

consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par lui sur l'immeuble.

3. La fin de la relation contractuelle

■ La résiliation de la convention par les parties

Le congé du résident

Le résident peut délivrer congé à tout moment par écrit, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois. Ce délai est ramené à 8 jours en cas d'obtention d'un emploi, de mutation, de perte d'emploi ou d'offre d'accès à un logement sous réserve de production de justificatifs.

Le congé du gestionnaire

Les principes généraux du congé sont les suivants :

Les motifs : principes généraux

Le propriétaire ou le gestionnaire de l'établissement ne peut résilier le contrat que pour trois motifs fixés limitativement par la loi :

- l'inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou du règlement intérieur : violence ou voies de fait sur les personnes ou sur les biens dans l'enceinte de l'établissement par exemple ;
- la cessation totale d'activité de l'établissement ;
- la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré.

Le délai de préavis

Motif	Durée du préavis
Non respect du contrat ou du règlement intérieur	1 mois
Non respect des conditions d'admission	3 mois
L'établissement cesse son activité	3 mois

Comme en matière de bail d'habitation, le résident est redevable, pendant ce préavis, des sommes correspondant à son occupation effective des lieux

La forme

En vertu de l'article R. 633-2-11 du Code de la construction et de l'habitation, la résiliation doit être signifiée par acte d'huissier ou notifiée par courrier écrit remis contre décharge ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

■ La résiliation judiciaire

Si le résident ne s'acquitte pas de la redevance, il est susceptible de faire l'objet d'une procédure d'expulsion (cf Note juridique n° 26 – La procédure d'expulsion pour impayés de loyers).



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Noguères
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Mickaël Noyer
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°38 Juillet – 2024