

CONCLUSION ET EXÉCUTION DU BAIL LOGEMENTS CONVENTIONNES



MARS 2025

TOUS DROITS RÉSERVÉS

SOMMAIRE

LES LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNÉS	5
La notion de logement locatif conventionné	6
Le régime juridique des logements locatifs conventionnés	6
Logements appartenant ou gérés par des organismes de logements sociaux	7
LE CONTENU DU CONTRAT ET SA MISE EN LOCATION	8
Les éléments du contrat de bail	10
Le loyer	15
LES DISPOSITIONS CONVENTIONNELLES	16
Les différents accords	17
La concertation locative	18
La représentation des locataires	21
LE RÉGLEMENT DES LITIGES RELATIFS AUX RAPPORTS LOCATIFS	24
Les commissions départementales de conciliation	25
La médiation des litiges sur les baux	25
Le recours au juge judiciaire - juge des contentieux de la protection	25

INTRODUCTION

Ce guide aborde les rapports locatifs des organismes de logements sociaux (OLS).

Sont ainsi notamment visés les organismes d’HLM mais également les SEM de construction et de gestion de logements sociaux.

Pour rappel, les organismes d’HLM comprennent :

- Les offices publics de l’habitat ;
- Les sociétés anonymes d’habitations à loyer modéré ;
- Les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d’intérêt collectif d’habitations à loyer modéré ;
- Les fondations d’habitations à loyer modéré ;
- Les sociétés de coordination ;
- Les sociétés de vente d’habitations à loyer modéré.

Le logement social désigne un bien immobilier édifié avec le soutien financier de l’État et soumis à des normes de construction, de gestion ainsi que d’attribution spécifiques.

Le cadre juridique de la location de logements sociaux se caractérise par la multiplicité des sources légales et réglementaires.

Les relations entre les organismes de logements sociaux et leurs locataires s’inscrivent **dans le champ d’application de certaines dispositions du droit commun des baux d’habitation, tout en étant également régies par des règles particulières énoncées par le Code de la construction et de l’habitation (CCH).**

Il importe, en outre, de distinguer les logements appartenant ou gérés par les OLS selon qu’ils soient conventionnés ou non.

Le « **logement conventionné** » désigne tout bien immobilier dont le propriétaire a conclu une convention APL avec l’État.

Celle-ci l’oblige à plafonner le montant du loyer et à louer le logement à des ménages disposant de ressources inférieures à des plafonds fixés annuellement par arrêté.

La loi ALUR a profondément modifié la loi du 6 juillet 1989, les rapports des OLS avec leurs locataires s’en sont trouvés automatiquement réformés[1].

La loi ELAN est également intervenue pour harmoniser le préavis (1 mois) en cas de départ pour un autre OLS et pour clarifier les conditions de transfert du bail social pour décès[2].

[1] LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (1).

[2] LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique