

Le bail glissant

Description

Le bail glissant est une solution locative de transition qui permet d'aider des personnes et des familles défavorisées à trouver un logement. On peut le considérer comme un régime temporaire qui permettra une meilleure insertion dans le logement. Le bail glissant est utilisé, grâce à l'aide d'un intermédiaire, comme moyen permettant de transmettre des compétences, de donner confiance entre les parties et de permettre au ménage d'accéder à l'autonomie.

Le public défavorisé visé par ce dispositif n'évolue pas dans un environnement qui lui donne accès à une habitation classique. L'[article L301-1](#) du Code de la construction et de l'habitation précise d'ailleurs que « Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un [logement décent](#) et indépendant ou s'y maintenir. » Un bail glissant permet à ces personnes de louer un logement décent grâce à une organisation à but non lucratif opérant dans la branche de la réinsertion sociale par le logement. Cette association va signer un contrat de location et proposera au bénéficiaire de signer un bail glissant en sous-location. En plus de donner un accès au logement, cette association garantit un accompagnement social.

Attention ! Il ne faut pas confondre le bail glissant avec le [bail solidaire](#) ou le [bail réel solidaire](#).

Le bail glissant offre un statut particulier situé entre le statut de locataire et celui de sous-locataire. Ce type de bail concerne à la fois le domaine public et le domaine privé.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail](#)

Comment fonctionne un bail glissant ?

Un bail glissant permet à un ménage défavorisé d'accéder à un logement via l'intermédiaire d'une association. L'intervention de cet intermédiaire est supposée être temporaire. En effet, la finalité de ce bail est de se transformer en bail d'habitation classique où le ménage obtient l'autonomie en devenant le nouveau locataire officiel. On nomme cette évolution le glissement de bail. Cette opération doit avoir été anticipée dès la signature du contrat de bail initial, avec un arrangement entre l'association et le bailleur.

Quelles sont les parties d'un bail glissant ?

On retrouve les acteurs suivants :

- Le bailleur, qui peut être le propriétaire privé d'un logement, un organisme HLM (habitation à loyer modéré), une collectivité territoriale ou une société d'économie mixte.
- Le locataire qui a aussi un rôle de bailleur envers le sous-locataire. Il peut s'agir d'une association du type loi du 1^{er} juillet 1901 ou d'un opérateur du logement social.
- L'occupant, qui est sous-locataire. Les personnes concernées sont les ménages en difficulté bénéficiant d'une réinsertion sociale par le logement.

Quelles sont les étapes d'un bail glissant ?

L'aménagement d'un bail glissant est constitué de plusieurs stades ponctués par des accords entre les parties :

- La première étape concerne le propriétaire et l'association locataire. Ils établissent un contrat de location de droit commun qui précise les conditions de glissement du bail.
- L'association signe ensuite un contrat de sous-location de ce logement pour le ménage qui occupera les lieux. Elle sert d'intermédiaire entre le propriétaire et la famille défavorisée. Un contrat est conclu entre les trois parties qui sont le bailleur, le locataire et le sous-locataire.
- Pendant toute la période de transition, l'association prend soin de l'insertion sociale du ménage, s'assurant tous les six mois de la bonne intégration de

l'occupant dans le logement. Notamment, l'association s'assure du fait que le ménage paye son loyer et gère correctement son budget, qu'il ait de bons rapports avec le voisinage, qu'il fasse preuve de civilité et respecte les parties communes...

- Enfin, la dernière phase concerne le glissement du bail : le bail est transféré à l'occupant d'après des clauses planifiées dans le contrat entre le propriétaire et l'association.

Que faire pour assurer le bon glissement du bail ?

Le transfert du bail est une étape délicate à ne pas négliger. Il doit avoir été anticipé autant que possible, en précisant le dénouement vers un bail glissant et en ajoutant la signature du sous-locataire sur le bail initial. Cela permet d'inclure dès le début le sous-locataire dans les démarches.

La raison la plus fréquente de refus d'un glissement est qu'il n'a pas été prévu dans le contrat de bail commun initial. Le propriétaire peut aussi refuser le glissement d'un bail pour d'autres raisons :

- Le manque de stabilité du sous-locataire,
- La faiblesse de ses ressources,
- La faiblesse de son dossier,
- L'absence ou la faiblesse de ses garants,
- Le comportement du sous-locataire.

Avertissement : le propriétaire est responsable des agissements de son locataire. C'est donc au propriétaire de faire cesser les troubles une fois le glissement du bail assuré.

Que dit la loi au sujet du bail glissant ?

À ce jour, le bail glissant est un dispositif particulier qui n'est pas encadré par la loi. Il faudra se référer principalement à la [loi du 6 juillet 1989](#) concernant les baux d'habitation (loi n°89-462), et en particulier au sujet de la cession de bail et de la sous-location ([article 8](#)) et du transfert de bail ([article 14](#)).

En ce qui concerne les logements HLM, l'[article L442-8-1](#) du Code de la construction et de l'habitation permet aux organismes d'habitations à loyer modéré de « louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre

temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion ».

Quel est le contrat entre le propriétaire et l'association ?

Il n'existe pas de modèle type encadrant le bail glissant. Ainsi, le bailleur et l'association définissent ensemble le contrat de location d'habitation dit « de droit commun ». En plus des modalités classiques définies par les parties, le contrat entre le propriétaire et l'association se doit de préciser les clauses suivantes :

- Les interventions de l'association et son rôle dans l'insertion sociale du sous-locataire,
- Le principe et les conditions du glissement du bail.

Pour les propriétaires privés, la loi du 31 mai 1990 (dite loi Besson) permet de profiter d'avantages fiscaux s'ils acceptent une sous-location à des ménages en difficultés avec l'intermédiaire d'une association.

Quel est le contrat entre le locataire et l'occupant sous-locataire ?

Le contrat qui s'applique entre l'association locataire et le sous-locataire est un contrat de sous-location. Il faudra se référer à la loi du 6 juillet 1989 qui encadre les modalités de la sous-location, sauf lorsque le logement est conventionné ou dans le parc HLM. Pour plus d'informations au sujet de la sous-location, nous vous invitons à consulter l'article de LegalPlace à propos du [contrat de sous-location](#).

L'association peut aussi établir avec l'occupant un contrat d'accompagnement social qui n'aura pas de valeur juridique. Il s'agit d'un contrat moral, principalement à but pédagogique.

Comme il s'agit d'une prise en charge sociale, la durée du contrat de sous-locataire est en général fixée à 6 mois renouvelable. Si nécessaire, l'association a le droit d'interrompre le contrat de sous-location en respectant les procédures légales d'expulsion. L'association assumera alors son rôle de locataire en payant le loyer et les charges au propriétaire. C'est pourquoi, connaissant les risques monétaires importants d'un tel contrat, l'association prendra grand soin d'étudier les profils des

ménages en difficultés et leur sérieux.

La [loi n°98-657 du 29 juillet 1998](#) d'orientation relative à la lutte contre les exclusions consolide le statut de sous-locataire et prévoit une aide nommée Fonds de solidarité logement. Cette aide soutient les associations, notamment financièrement dans les démarches d'insertion sociale des ménages en difficulté. Ce fonds permet aussi d'aider l'association si le ménage ne paye pas.

Quels sont les droits du sous-locataire ?

Le sous-locataire bénéficie des mêmes droits qu'un locataire classique d'un bail d'habitation. Le sous-locataire est protégé au même titre que le locataire. Cela lui permet, entre autres, de toucher l'allocation logement (AL) ou de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) s'il est concerné. Si le contrat principal prend fin, le sous-locataire doit quitter le logement et n'a pas de recours possible envers le propriétaire.