

## **Journée thématique Unafo**

### **"Contrats d'occupation et règlements intérieurs"**

#### **Document de travail**

*à actualiser  
après parution du décret pris pour l'application  
des articles L 633-1 à L 633-5 du CCH  
en cours d'élaboration*

**vendredi 15 juin 2007 - Paris**



# Statut juridique des résidents des logements-foyers

## Cahier de recommandations

*Jean-Philippe Brouant*

*Maître de conférences à l'Université Panthéon-Sorbonne*

L'objet de ce guide est d'établir, à partir du recensement et de l'analyse des textes existants, un équilibre entre les droits et les devoirs de chacun, résidents et gestionnaires, notamment entre le droit à la vie privée, la vocation de l'établissement destinée en partie à la vie collective, la sécurité et la tranquillité de chacun... Il constitue une aide aux gestionnaires ayant en charge la rédaction des contrats d'occupation et règlements intérieurs.

Après une présentation du cadre juridique général des logements-foyers, le guide donne un certain nombre d'informations sur la rédaction des contrats d'occupation et les règlements.

### **Le cadre juridique des logements-foyers**

Les logements-foyers constituent une réponse particulière développée par les pouvoirs publics en direction de populations fragiles qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement.

Les résidents bénéficient d'un certain nombre de droits énoncés par les textes législatifs et réglementaires ; par ailleurs la jurisprudence, tant que les solutions arrêtées ne sont pas contraires aux dispositions des articles L. 633-2 du CCH et suivants, alimente également ce cadre normatif en s'imposant au pouvoir réglementaire.

### **I - La spécificité juridique des logements-foyers**

On peut lister cinq éléments qui permettent de situer la spécificité des logements-foyers justifiant la singularité de leur régime juridique :

#### *1°) Un logement foyer est un établissement*

Cette notion est retenue dans les textes à la fois par l'article L. 633-1 du CCH qui précise qu'un logement-foyer est « *un établissement destiné au logement collectif* » et par l'article R. 351-55 qui définit les logements-foyers comme des « *établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs* ».

La notion d'établissement n'a pas fait l'objet de précisions par la jurisprudence mais elle peut, à notre sens, avoir un certain nombre de conséquences.

Tout d'abord l'établissement implique la notion de gestionnaire ; il déborde la notion stricte d'immeuble pour rejoindre celle plus subtile d'institution animée par une certaine finalité et régie par un certain nombre de règles de fonctionnement en rapport avec cette finalité. Au titre du bon fonctionnement de l'établissement, le gestionnaire dispose d'un pouvoir disciplinaire. A titre d'exemple, un arrêt du Conseil d'Etat relatif à l'expulsion d'un résident écarte l'argumentation relative à l'illégalité du règlement intérieur pour rappeler que les faits reprochés, « *des agissements graves et répétés compromettant le bon ordre et le fonctionnement normal de l'institution* » justifiaient la mesure d'expulsion (CE 17 mars 1993, M.T. c/ foyer Le Bosquet ).

Cette notion d'établissement est mentionnée à plusieurs reprises dans les dispositions législatives de la loi du 13 décembre 2000 codifiées aux articles L. 633-1 et suivantes du CCH. En particulier, l'article L. 633-2 fournit un certain nombre de renseignements :

Tout d'abord en énonçant que « *la signature du contrat par la personne logée vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement* », la loi conforte le statut du règlement intérieur nécessaire au bon fonctionnement de l'établissement.

Ensuite, parmi les causes de résiliation possible du contrat par le gestionnaire, l'article L. 633-2 du CCH mentionne le « *cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré* ». Cet élément permet de rappeler que l'admission dans un établissement n'est pas libre mais soumise au respect d'un certain nombre de conditions ; cela rejoint également l'idée des finalités poursuivies par l'établissement.

Signalons également parmi les causes possibles de résiliation du titre, la « *cessation totale d'activité de l'établissement* ».

Cette notion d'établissement peut avoir des conséquences concrètes en cas de résiliation du titre d'occupation du résident et de demande d'expulsion ; en effet, un certain nombre de gestionnaires demandent au juge l'expulsion des logements occupés ainsi que du foyer et le juge peut en conséquence ordonner l'expulsion de l'établissement (pour un exemple jurisprudentiel, CA Paris 22 avril 2005, Sonacotra).

### 2°) *Un logement-foyer est destiné au logement collectif*

L'article L. 633-1 du CCH rappelle qu'un logement-foyer est un « *établissement destiné au logement collectif* »

Comme l'a rappelé la Cour de cassation dans son arrêt du 17 février 1981, le règlement intérieur a pour objet « *d'assurer dans le cadre d'un habitat collectif, les meilleures conditions de vie personnelle et collective* ». C'est encore cette vie collective qui justifie que le règlement intérieur prévoit, d'après le juge administratif, « *certaines dispositions destinées à préserver l'ordre, la tranquillité et la sécurité des locataires* » (CE 24 mars 1982). Ainsi au nom de la vie collective, le gestionnaire de l'établissement est en droit d'apporter un certain nombre de restrictions à l'exercice des droits des résidents. A propos de l'hébergement des tiers, la jurisprudence souligne ainsi que la modalité de logement retenue par celui qui souscrit un contrat de résidence « *implique le respect des impératifs de la vie en foyer* » et « *qu'il tombe sous le sens qu'une sur-occupation des lieux, hors les cas exceptionnels prévus par le règlement intérieur, est génératrice de troubles relativement à l'accès aux locaux collectifs et aux conditions de sécurité* » (CA Versailles 23 juin 1995) ou encore que « *que le fait de séjourner en foyer implique que l'on bénéficie de services collectifs et de prestations conçues pour un nombre limité de résidents sauf à compromettre le bon ordre des lieux et la sécurité de leurs occupants* » (CA Versailles 26 janvier 1996).

### 3°) *Une structure du bâti particulière*

Ainsi que le précise l'article L. 633-1 du CCH, les logements-foyers sont « *des immeubles comportant à la fois des locaux privés meublés ou non et des espaces collectifs* ». L'article L. 633-2 du CCH prolonge cette analyse en affirmant que le contrat doit notamment préciser « *la désignation des locaux et équipements à usage privé dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à sa disposition* ».

La distinction juridique entre les « locaux privés » et les « espaces collectifs » n'est pas des plus évidentes ; en particulier, on ne peut transposer les solutions existantes en droit de la copropriété concernant la distinction entre les espaces privés et collectifs.

Cette question présente des difficultés particulières dans le cas des logements-foyers pour plusieurs raisons : d'une part, la notion d'espace privatif, en gros la chambre du résident, est susceptible de recevoir différentes traductions. Peut-on ainsi mettre sous le même régime juridique une chambre commune ou un dortoir et un studio occupé dans le cadre d'un foyer-soleil ? Par ailleurs, même quand elle est individuelle et close, l'usage de la chambre est réglementé de manière bien plus stricte que ne le serait un meublé ou une chambre louée chez un particulier : compte tenu des finalités poursuivies par l'établissement et des obligations qui incombent au gestionnaire en termes de sécurité, l'espace attribué ne constitue pas toujours une sphère privative inviolable. L'espace privatif étant inclus dans un établissement, son usage n'est pas totalement libre mais régi par les règles de l'établissement. Le droit fiscal traduit fort bien ces préoccupations s'agissant notamment de la question de l'assujettissement des résidents à la taxe d'habitation. Pour apprécier si les résidents ont la « disposition privative » de la chambre qui leur est attribué, une instruction fiscale se fonde sur arrêt du Conseil d'Etat du 24 mars 1982 d'après lequel celle-ci dépend des clauses du règlement intérieur ; « *si les clauses sont de nature à retirer à chacun des intéressés la disposition personnelle du logement qui lui est attribué alors l'imposition des chambres est établie sous une cote unique au nom du gestionnaire de l'établissement* ». Et, à titre d'exemple, à propos de personnes hébergées dans un foyer de jeunes travailleurs, le juge constate que le gestionnaire du foyer peut mettre fin à tout moment à l'hébergement et que les dispositions du règlement intérieur du foyer « *ne se bornent pas à préserver l'ordre, la tranquillité et la sécurité, mais imposent également diverses restrictions à la libre disposition des locaux, relatives notamment à leur aménagement, à l'interdiction de tout animal et à la durée des visites des personnes extérieures au foyer* » : dans ces conditions, les personnes hébergées ne peuvent être regardées comme ayant, au sens de l'art. 1408 du code général des impôts, la disposition personnelle des logements qui leur sont attribués (CAA Lyon, 31 déc. 2001, ministre de l'économie, req. n°99LY02057).

Les mêmes difficultés se retrouvent s'agissant de définir la notion « d'espaces collectifs » : cette même appellation peut regrouper des espaces semi-collectifs ou semi-privatifs comme des unités de vie fermées (cuisines, douches) dont l'usage est réservé exclusivement à certains résidents et des espaces réellement collectifs (salle d'activités culturelles par exemple) dont l'accès peut être étendu à des personnes extérieures à l'établissement. Ces difficultés ont conduit le législateur à remplacer la notion « d'espaces collectifs » par celle de « locaux communs affectés à la vie collective » dans la loi E.N.L, mais il n'est pas certain que cette substitution règle tous les problèmes.

#### 4°) *La fourniture de prestations spécifiques*

Si cela n'apparaît pas immédiatement dans la définition législative des logements-foyers, l'article L. 633-2 du CCH mentionne néanmoins le fait que le contrat de résidence doit préciser « *le montant acquitté, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix* ». L'article R. 351-55 du CCH fait état de « *diverses prestations annexes telles que blanchissage, services de soins ou services sociaux éducatifs moyennant une redevance* ».

La jurisprudence a pu mettre en exergue cette notion pour souligner la spécificité du régime juridique des logements-foyers. La Cour de cassation estime ainsi que la convention d'hébergement qui lie la Sonacotra au résident n'est pas, en raison de la fourniture de prestations spécifiques, un contrat de bail (Cass. 3<sup>e</sup> civ, 1<sup>er</sup> juill. 2003, Remili, AJDI 2003 p. 580).

La notion de « prestations spécifiques » couvre tout d'abord tout ce qui a trait à la mise à disposition d'un logement et des services accessoires. Mais, et c'est là une différence importante avec le contrat d'hôtellerie ou avec les résidences avec services, la prestation

fournie par l'établissement va au-delà de la simple fourniture d'un logement et des services accessoires à ce logement. Cette prestation s'exerce dans le cadre d'une fonction d'insertion et ne peut être disjointe des services sociaux ou éducatifs qui sont mis en œuvre par l'établissement. C'est ce que rappelle parfaitement un jugement du TGI de Meaux pour considérer que le contrat de résidence n'est pas assimilable à un contrat de « louage de choses » au sens du code civil dès lors qu'il « *n'a pas uniquement pour objet d'octroyer un logement aux bénéficiaires mais également de leur apporter des équipements et des services complémentaires et d'assurer à des personnes isolées, particulièrement des travailleurs migrants, un cadre de vie collectif et social* » (TGI de Meaux, 18 juillet 2001).

##### 5°) *La vocation sociale de l'établissement*

Le dernier élément, malheureusement absent à l'article L. 633-1 du CCH, est celui inhérent à la mission même poursuivie par l'établissement. Au nom de cette mission sociale, le gestionnaire d'établissement est dans une situation dérogatoire que ne connaissent ni les bailleurs de droit commun ni les bailleurs de logements conventionnés à l'APL ni les bailleurs sociaux.

Cela se traduit en premier lieu dans les catégories de personnes qui peuvent être admises au sein de l'établissement : le logement-foyer est destiné à des personnes « défavorisées », en situation précaire, isolées ou qui ont difficilement accès aux circuits traditionnels du logement.

La spécificité du public accueilli justifie la mise en place de prestations particulières d'accompagnement et d'insertion.

La spécificité de la mission se traduit ensuite dans la finalité qui est poursuivie par l'établissement ; celle-ci peut varier en fonction des catégories de population accueillies mais l'on peut considérer que la mission sociale est de proposer un habitat adapté (un logement et des services), des logements d'insertion.

D'où l'importance, dans les résidences sociales, du projet social déterminé par la situation des personnes accueillies et de leur parcours vers le logement.

Le projet social est une des conditions essentielles d'admission au sein du foyer et son aboutissement peut justifier, comme le prévoit l'article L. 633-2 du CCH, la résiliation du contrat (« *cas où la personne cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré* »). Par ailleurs le logement en foyer ne peut être conçu que comme une solution transitoire, une étape dans un parcours d'accès à un logement autonome : c'est ce que traduit l'article L. 633-2 du CCH qui dispose : « *le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée* ».

Enfin cette vocation sociale explique largement, d'un point de vue juridique, la qualification particulière de la mission gérée par les établissements de logements-foyers. Le Tribunal des conflits a pu rappeler que la Sonacotra « *société anonyme d'économie mixte* » est une personne morale de droit privé investie d'une mission de service public (Trib. Confl. 2 mai 1988, Bon, Req. n°02520, publié au Tables du Recueil Lebon). La notion de service public n'est peut-être pas transposable à l'ensemble du secteur des logements-foyers ; mais elle a le mérite de justifier l'existence d'un statut dérogatoire au droit commun et le bénéfice de règles destinées à garantir la continuité du service fourni. Cette notion justifie à la fois une réglementation particulière et le fait de percevoir des financements publics en raison des missions remplies.

## II - Les normes fondatrices du statut des résidents

Les résidents des logements foyers bénéficient de différentes règles spécifiques qui forment ce que l'on peut appeler le statut normatif des résidents. Compte tenu du principe de hiérarchie des normes, qui régit le fonctionnement de tout Etat de droit, ces normes ne sont pas toutes mises sur le même plan.

### 1°) *Les normes supra-législatives*

On trouve au sommet les droits fondamentaux (non discrimination, droit au respect de la vie privée, ...) qui sont garantis par les instruments internationaux, en particulier la Convention européenne des droits de l'homme, et par la Constitution française.

### 2°) *Les normes législatives*

Ensuite viennent les normes législatives. La manifestation première du statut des résidents des logements-foyers consiste dans la non application des dispositions protectrices de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation. L'article 2 de la loi écarte expressément l'application de ces dispositions d'ordre public « aux logements-foyers ». Le législateur a en effet considéré que la législation sur les baux d'habitation, qui assure une protection très forte au profit du locataire, était incompatible avec les modalités de fonctionnement des logements-foyers.

Encore faut-il préciser que cette exclusion n'est pas totale ; en effet la loi prévoit qu'elle s'applique en partie aux logements-foyers pour ce qui est de l'obligation de délivrer un logement décent.

Trois précisions doivent être faites sur ce point.

En premier lieu, les résidents bénéficient du droit à un logement décent « minimal » en ce sens qu'ils ont droit à un logement « *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* ».

En second lieu, et en dehors de ce droit minimal, les caractéristiques de la décence des logements-foyers font l'objet de dispositions particulières. La loi de 1989 dispose en effet : les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat « *à l'exception des logements-foyers* » [...] *qui sont soumis à des règlements spécifiques* ». Ainsi les critères mentionnés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ne s'appliquent pas aux logements-foyers. Ces caractéristiques doivent être définies au niveau national, les règlements intérieurs des logements-foyers ne pouvant légalement remplir cette mission.

Enfin les résidents ont la possibilité d'utiliser l'article 20-1 de la loi c'est-à-dire demander la mise en conformité du logement occupé aux premiers et deuxième alinéa de l'article 6. En même temps, l'application de cette disposition aux logements-foyers n'est pas sans difficultés car c'est le propriétaire qui est visé et non le gestionnaire du « logement loué ». Par ailleurs, les résidents des logements-foyers bénéficient expressément des dispositions de l'article 24-1 de la loi c'est à dire qu'ils peuvent se faire représenter par une association dans les contentieux juridictionnels relatifs à la décence du logement.

En dehors de ces dispositions, les normes législatives qui s'appliquent sont le plus souvent codifiées et le statut des résidents des logements-foyers dépend de deux codes différents ; les articles L. 633-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui constituent le régime de base applicable dans tous les foyers, et les dispositions du Code de l'action sociale et des familles (CASF) qui s'appliquent uniquement aux FJT conventionnés à l'APL.

### *3°) Les normes réglementaires*

Les normes législatives sont le plus souvent précisées et complétées par des normes réglementaires, qui doivent évidemment être en conformité avec les normes législatives. Il n'existe pas encore de décret d'application des art. L. 633-1 et s. du CCH. En revanche, il existe un certain nombre de dispositions réglementaires qui vont s'appliquer lorsque le résident est logé dans un logement-foyer conventionné à l'APL : les dispositions des art. R. 353-155 du CCH pour les foyers « classiques » et les dispositions des articles R. 353-165-1 et s. du CCH pour les « résidences sociales ». Ces dispositions concernent principalement les relations entre les gestionnaires de foyers et l'Etat mais édictent un certain nombre de droits au profit des résidents qui peuvent être invoqués devant un juge.

A ces dispositions réglementaires sont annexées des conventions types passées entre les gestionnaires de foyers et l'Etat ; ces conventions types contiennent également un certain nombre de précisions sur les droits et obligations des résidents : quelle est la valeur juridique de ce type de convention et en particulier le résident est-il fondé à réclamer devant le juge le respect des dispositions le concernant ? La réponse est malaisée en l'absence de contentieux précis sur ce point dans le cadre des logements-foyers. Il est certain que la convention APL et/ou « Résidences sociales » doit être mise à la disposition des résidents pour information ; cela étant, ce n'est qu'un contrat auquel le résident n'est pas partie et il est de jurisprudence classique qu'un contrat ne peut emporter d'effets vis-à-vis des tiers ; c'est ce qu'on appelle l'effet relatif des contrats. Cela étant, il faut signaler que dans le cadre des logements conventionnés à l'APL de « droit commun », la Cour d'appel de Versailles a pu juger qu'un locataire était en droit de demander en justice le respect par le bailleur des dispositions du contrat de bail et de la convention passée entre l'Etat et le bailleur (CA Versailles, 28 mai 1999, req. N°1997-4004). Transposé à la situation des résidents des logements-foyers, cela signifierait qu'ils sont en droit d'invoquer devant le juge la non-conformité de leur contrat d'occupation à ce qui est prévu dans la convention APL.

### *4°) Les normes contractuelles*

C'est principalement dans le contrat d'occupation et dans le règlement intérieur qui lui est obligatoirement annexé que le résident trouvera énoncé l'essentiel des droits et obligations le concernant.

### *5°) Les documents non-normatifs*

Enfin il faut évoquer le sort des circulaires et instructions, qui sont des textes sans portée normative, et qui ne peuvent donc poser des droits ou obligations invocables devant un juge. Même si les normes législatives et réglementaires afférentes aux logements-foyers ne sont pas très nombreuses, il faut souligner la complexité de ce dispositif liée à une accumulation de textes mal articulés. Aussi le statut du résident du logement-foyer est susceptible de varier en fonction du statut juridique du logement-foyer lui-même. Quatre situations peuvent être distinguées :

- le résident est logé dans un logement-foyer non conventionné : il bénéficie simplement du régime juridique de base c'est-à-dire des dispositions des articles L. 633-1 et suivants du CCH ;

- le résident est logé dans un FTM conventionné à l'APL ; en plus du régime de base, il bénéficie des dispositions des articles R. 353-155 et s. du CCH et de la convention type annexée à cet article ;
- le résident est logé dans un FJT conventionné à l'APL : il bénéficie du régime susvisé et relève également des dispositions du CASF ;
- le résident est logé dans un foyer conventionné Résidences sociales : en plus du régime juridique de base (art. L. 633-1 et s. CCH), il bénéficie des dispositions des art. R. 353-165-1 et s. du CCH et de la convention type annexée à cet article.

### **III - Les principes directeurs pour l'élaboration des règles**

Il convient de rappeler un certain nombre de principes juridiques importants qui doivent guider les gestionnaires dans la rédaction des différents documents. En effet, même si ceux-ci agissent en conformité avec le cadre juridique national, ils ne sont pas à l'abri d'une contestation devant le juge au cours de laquelle pourraient être invoqués un certain nombre de principes issus du droit européen et en particulier de la Convention européenne des droits de l'homme. Ce dernier texte ne traite pas directement de la question des résidents des logements-foyers et la Cour européenne des droits de l'homme n'a pas encore été saisie d'affaires relatives à des résidents. Mais la convention CEDH, et la jurisprudence développée par la Cour, peuvent concerner directement les rapports entre gestionnaires et résidents, ne serait-ce qu'à travers l'article 8 qui mentionne le droit au respect du domicile et de la vie privée.

On l'a vu, l'exclusion de l'application du droit commun des baux au profit des résidents s'explique par un certain nombre de spécificités propres aux logements-foyers. Et le statut des résidents consiste forcément en une conciliation des droits propres à l'individu avec les règles inhérentes à la vie collective, au bon ordre et fonctionnement normal de l'établissement, et à la mise en œuvre d'un projet d'insertion qui constitue la raison d'être de l'institution. Les gestionnaires doivent avoir constamment à l'esprit cet objectif de conciliation dans l'élaboration et l'application des règles.

Par ailleurs, et conformément aux exigences de la jurisprudence européenne, une règle qui limite les droits inhérents à la personne peut être valide sous réserve de répondre à 3 conditions :

#### *1°) La légalité de la règle*

La restriction aux droits de la personne doit avoir une base légale ce qui implique deux éléments : un minimum de publicité et de prévisibilité, c'est-à-dire que celui auquel le texte s'applique doit raisonnablement avoir pu en comprendre le sens et surtout se sentir concerné par lui : d'où la vigilance dans l'écriture des règles pour éviter des formulations trop générales ou ambiguës.

#### *2°) La nécessité de la règle*

La règle doit poursuivre un « but légitime », elle doit reposer sur une « justification objective et raisonnable ». Le gestionnaire doit s'interroger sur la nécessité de la restriction aux droits de l'individu et sur sa justification.

### 3°) *La proportionnalité de la règle*

Pour reprendre l'expression utilisée par la Cour européenne des droits de l'homme il doit exister un « *rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens et le but visé* ». Est-il raisonnable d'avoir accès à tout moment dans la chambre du résident pour des motifs de surveillance de l'hygiène ? Cette atteinte potentielle au respect de l'intimité est-elle dans un rapport raisonnable par rapport au but ? N'existe-t-il pas un moyen moins radical qui permettrait d'aboutir aux mêmes résultats ?

## **Contrat d'occupation et règlement intérieur**

Le cadre des relations entre le gestionnaire et le résident est formalisé par deux types de documents :

- le **contrat d'occupation**, qui comprend l'ensemble des clauses particulières régissant les rapports entre le gestionnaire et le résident ;
- le **règlement intérieur** qui contient les dispositions d'ordre général et relatives à la vie au sein de l'établissement, son bon fonctionnement, le respect des biens et des personnes. Le lien entre le contrat d'occupation et le règlement intérieur est fort puisque le non respect du règlement intérieur peut entraîner, dans certains cas, la résiliation du contrat d'occupation. C'est pourquoi il doit être obligatoirement annexé au contrat. Cela étant, son champ d'application est plus large que les seuls signataires des conventions d'occupation et vise également les personnes hébergées à un autre titre ; d'où la nécessité d'un affichage public du règlement.



## LE CONTRAT D'OCCUPATION

### A) Nature et champ d'application

#### 1°) Un titre écrit

Jusqu'à l'intervention de la loi SRU du 13 décembre 2000 le fait que le titre d'occupation soit obligatoirement établi par écrit n'était exigé que pour les résidences sociales et les foyers conventionnés : l'article L. 633-2 du CCH dispose désormais : « *Toute personne logée à titre de résidence principale dans un établissement défini à l'article L. 633-1 a droit à l'établissement d'un contrat écrit* ». L'exigence d'un écrit a pour but de renseigner les parties sur leurs droits et obligations.

#### 2°) Nature juridique du titre d'occupation

*Dénomination.* Les textes relatifs aux logements conventionnés évoquent simplement « le titre d'occupation » tandis que l'article L. 633-2 parle de « contrat ». S'agissant des logements foyers relevant du CASF, la loi utilise les termes de « contrat de séjour ».

La jurisprudence quant à elle utilise indifféremment les termes de « convention d'hébergement », de « contrat de résidence ». Il ne semble donc pas indispensable de se préoccuper de la dénomination exacte du titre. Toutefois il apparaît nécessaire de considérer qu'il s'agit d'un acte contractuel qui fixe des droits et obligations réciproques.

*Champ d'application.* L'article L. 633-2 du CCH précise que le bénéficiaire d'un contrat écrit vaut pour « toute personne logée à titre de résidence principale ». Les autres dispositions utilisent également cette expression de « personne logée ». Cette notion exclut les personnes qui ne sont pas « logées » dans le logement-foyer à titre de résidence principale, à savoir les personnes éventuellement hébergées ou les personnes qui accèdent simplement aux espaces collectifs.

*Régime juridique.* Le contrat d'occupation n'est pas un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans la mesure où celle-ci exclut expressément son application aux logements-foyers (art. 2). La Cour de Cassation avait, avant l'intervention de cette loi, exclu la qualification de « *contrat de location de durée non déterminée d'un local meublé* » pour l'occupation d'un foyer de travailleurs migrants géré par la Sonacotra en rappelant notamment que « *le règlement intérieur avait pour objet d'assurer dans le cadre d'un habitat collectif, les meilleures conditions de vie personnelle et collective* » (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 17 février 1981, req. n°79-14712, publié au Bull. civ. 3 n°32). On déduit souvent de cette jurisprudence le fait que le contrat d'occupation est un contrat *sui generis* c'est-à-dire qu'il bénéficie d'un régime particulier. Au regard du droit européen, cette exclusion du droit commun des baux, caractérisé par un régime protecteur en faveur du locataire, doit répondre aux objectifs de nécessité et de proportionnalité car il s'agit d'une discrimination. Le gestionnaire a intérêt à rappeler expressément cette exclusion du droit des baux dans le contrat écrit en rappelant les termes de la loi de 1989 et en la motivant au regard de la spécificité de la mission poursuivie par l'établissement.

*Compétence juridictionnelle.* La loi du 26 janvier 2005 met fin aux difficultés de répartition de compétence entre le tribunal d'instance et le tribunal de grande instance pour ce qui a trait aux litiges relatifs aux contrats d'occupation. Il ressort très clairement des travaux parlementaires que le nouvel article L. 321-2-1 du code de l'organisation judiciaire transfère expressément au tribunal d'instance les contestations portant sur les contrats d'occupation des logements-foyers.

## **B) Contenu du contrat**

Les dispositions législatives, réglementaires ainsi que les conventions-types imposent un contenu minimal au contrat de sorte que l'on peut distinguer entre les mentions obligatoires du contrat, celles qui sont facultatives et celles qui sont interdites.

### *1°) Les mentions obligatoires du contrat*

Une distinction doit être opérée entre les mentions communes imposées par la loi et les textes réglementaires pour l'ensemble des foyers et celles qui sont spécifiques aux foyers conventionnés.

#### a) Les mentions communes

L'article L. 633-2 du CCH s'inspire très largement des mentions imposées par l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 en matière de bail d'habitation.

##### 1) Date de prise d'effet et durée

L'article L. 633-2 du CCH fait obligation de faire figurer dans le contrat sa date de prise d'effet, la date du commencement de l'occupation n'étant pas forcément la même que la date de signature, et précise que « *le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée* ».

Dans cet ordre d'idée, le logement en foyer est conçu par le législateur comme une solution transitoire. C'est ce que précisait également, avant l'intervention de la loi SRU, la circulaire du 19 avril 1995 relative à la modification de la réglementation logements-foyers créant les résidences sociales : « *disposer d'un lit, d'une chambre ou d'un logement dans une résidence sociale ne peut constituer pour les résidents qu'une étape dans un parcours d'accès à un logement autonome. L'unique exception à prendre en compte est celle des personnes immigrés isolés choisissant cette solution à long terme* ».

Il est envisageable de limiter la durée maximum de séjour au foyer au vu du projet social et donc de la vocation de l'établissement. Sur ce point, l'exclusion du champ d'application de la loi de 1989 se justifie également. Il faut toutefois signaler le sort particulier réservé aux travailleurs migrants par la circulaire de 1995. Outre le fait qu'une simple circulaire ne constitue pas en soi une base juridique valide, cette conception soulève un certain nombre de difficultés. D'une part parce que l'idée de « durabilité » nous semble radicalement incompatible avec la vocation des logements-foyers, et relève d'autres types de formules d'hébergement (maisons relais par exemple). Si la question du vieillissement des résidents se pose, elle doit être traitée dans un cadre juridique approprié. D'autre part, parce qu'évoquer un statut et une durée différente de logement des personnes en fonction de leurs origines ou de leur nationalité contrevient au principe d'égalité.

*Délai d'acceptation pour les résidents déjà présents.* Dans l'hypothèse d'un foyer existant qui devient conventionné à l'APL ou se transforme en résidences sociales, il convient de s'intéresser à la question des résidents occupant déjà les lieux. A leur égard, l'article 6 de la convention type APL et l'article 15 de la convention type résidences sociales précise qu'ils disposent d'un délai d'un mois pour accepter le titre d'occupation ; au terme de ce délai, le titre s'applique de plein droit.

## 2) Modalités et conditions de résiliation du contrat

Il faut au préalable poser une distinction entre le non renouvellement du contrat et sa résiliation. Dans le droit commun des baux, on distingue entre le congé, qui suit un formalisme particulier et permet de ne pas renouveler le bail, de la résiliation du bail qui répond à des conditions plus strictes tant sur le fond que sur la forme.

L'article L. 633-2 du CCH précise que le contrat est tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée, ce qui interdit au gestionnaire d'imposer le maintien des relations contractuelles, mais n'évoque pas l'hypothèse du non-renouvellement du titre par le gestionnaire.

Cette question est abordée en filigrane par les conventions types APL et résidences sociales : les articles 8 (APL) et 16 (résidences sociales) subordonnent la tacite reconduction du titre au respect des conditions d'accueil spécifiques du logement-foyer, des obligations prévues dans le titre d'occupation et de l'obligation plus générale d'usage en « bon père de famille » du bien occupé. Ce qui signifie, a contrario, que le titre d'occupation peut, non pas être résilié, mais ne pas être renouvelé lorsque le résident méconnaît ces différentes obligations. Il n'existe toutefois pas d'exemples jurisprudentiels sur ce point et les textes ne donnent aucune précision sur les conditions de forme de ce congé. On pourrait par ailleurs considérer que compte tenu de la brièveté de la durée du titre d'occupation prévue par le législateur – 1 mois renouvelable – celui-ci a entendu écarter la prérogative de congé dans le cadre des logements-foyers.

En revanche, et s'agissant de la rupture du contrat en cours, plusieurs points sont à aborder.

### *Résiliation par le résident :*

Les dispositions du CCH ne font aucune référence aux conditions de résiliation du titre par le résident.

L'article L. 633-4 du CCH indique que la durée du préavis en cas de résiliation du contrat doit être fixée par décret en conseil d'Etat mais ce dernier n'est pas intervenu.

D'où une question : peut-on imposer dans la convention un délai de préavis ? Dans la mesure où la loi prévoit un préavis, seule sa durée devant être précisée par décret, il ne paraît pas abusif d'imposer un préavis sous réserve que celui-ci ne soit pas excessif au regard de la durée minimale du titre d'occupation (1 mois).

La loi est également muette sur les modalités de résiliation et notamment sur le fait d'imposer que la résiliation soit faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

Concernant les logements-foyers conventionnés à l'APL et les résidences sociales, la convention type précise qu'au cours de chaque période mensuelle, l'occupant peut mettre fin à tout moment à son titre d'occupation sous réserve d'un préavis de 8 jours donné par écrit. Le texte n'impose aucune formalité particulières ; il paraît néanmoins concevable de prévoir dans le contrat d'occupation que cet écrit soit adressé en lettre recommandée.

### *Résiliation par le gestionnaire :*

#### Conditions de fond

L'article L. 633-2 du CCH fait état de trois hypothèses limitatives de causes de résiliation du contrat :

1°) Inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur

2°) Cessation totale d'activité de l'établissement

Il faut distinguer cette situation de celle où il y a un changement de gestionnaire de l'établissement ; en effet l'article 15 de la convention type résidences sociales précise qu'en cas de changement de gestionnaire « le titre d'occupation est opposable de plein droit à tout nouveau gestionnaire ».

3°) Cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré.

### Conditions de forme

Dans la mesure où l'article L. 633-4 du CCH prévoit que le décret en CE fixe « *la durée du préavis en cas de résiliation du contrat* », la loi impose l'existence d'un préavis ; d'où des difficultés notables lorsque les gestionnaires prévoient l'exclusion immédiate dans le contrat d'occupation et/ou leur règlement intérieur. La question n'est pas simple et mérite que l'on s'y attarde. Tout d'abord il convient de préciser les relations entre l'exclusion et la résiliation du contrat : la résiliation du contrat ne peut, à elle seule, permettre l'exclusion du résident tout comme l'exclusion ne met pas fin au contrat d'occupation.

En fait il faut distinguer plusieurs hypothèses : lorsque le contrat d'occupation est résilié, le résident devient, à l'issue du préavis, un occupant sans titre et le gestionnaire est en droit de demander au juge judiciaire l'expulsion du résident de sa chambre. En revanche, le comportement du résident peut exiger une exclusion, temporaire ou définitive, du foyer liée à des voies de fait ou des violences sur les individus et les biens. Il nous semble que l'exclusion est une mesure d'ordre intérieur qui relève de la police de l'établissement et partant du règlement intérieur. Elle est d'ailleurs indépendante des liens contractuels entre le résident et le gestionnaire puisqu'elle peut être appliquée à toute personne de passage dont le comportement dangereux nécessite d'interdire l'accès à l'établissement.

Toutefois, la notion d'exclusion immédiate doit être précisément définie et à utiliser avec précaution ; à titre de comparaison, en droit du travail, « la faute grave résulte d'un fait ou d'un ensemble de faits imputables au salarié qui constitue une violation des obligations découlant du contrat de travail d'une importance telle qu'elle rend impossible le maintien du salarié dans l'entreprise pendant la durée du préavis ». De même dans le cadre scolaire, les textes prévoient « qu'en cas de nécessité avérée, le chef d'établissement peut, à titre conservatoire, interdire l'accès de l'établissement à un élève en attendant la comparution de celui-ci devant le conseil de discipline ». En bref, l'exclusion immédiate n'est pas une mesure anodine.

Les évictions des résidents réalisées sans aucune garantie procédurale pourraient donc voir leur légalité contestée. D'autant plus que l'exclusion immédiate pourrait être parfois jugée disproportionnée par rapport à la faute commise. Enfin, il faut être vigilant sur la prévisibilité de la règle ; sur ce point, un certain nombre de conventions ou de règlements de logements-foyers prêtent le flanc à la critique compte tenu de l'ambiguïté des termes retenus pour qualifier les manquements pouvant conduire à l'exclusion immédiate (exemples relevés dans certains contrats : exclusion immédiate (sans avertissement) par exemple en cas d'état d'ébriété, pour les « *fauteurs de troubles et de désordres* » : une exclusion dans un délai de 7 jours « *si le résident venait à manifester une incapacité notoire à entretenir correctement l'espace privé lui ayant été attribué...* », une exclusion pour « *toute attitude à l'extérieur de la structure, susceptible de nuire à sa réputation ou à celle des autres résidents* »).

S'agissant des conditions de résiliation « normales », l'article R 353-164-1 du CCH relatif aux logements-foyers conventionnés à l'APL impose de faire figurer dans le titre d'occupation les « modalités de mise en œuvre de la clause résolutoire du titre d'occupation » : il faut se référer aux conventions types APL et résidences sociales qui fournissent un certain nombre d'informations. L'article 8 de la convention type APL dispose : « lorsque le titre d'occupation prévoit une clause résolutoire, il doit être stipulé expressément dans ce titre que la clause résolutoire ne produit effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ». L'article 15 de la convention type APL précise que le titre doit comporter « les clauses résolutoires » définies à l'article 17, ce dernier reprenant les trois hypothèses de résiliation du titre. L'article 17 prévoit des délais différents en fonction de la situation :

- 1 mois pour inexécution des obligations ou manquement au règlement intérieur
- 3 mois dans les autres hypothèses (conditions d'admission, proposition de relogement, cessation d'activité de la résidence)

Il convient de préciser ce que l'on entend par le terme de clause résolutoire. En droit commun des contrats, la clause résolutoire permet aux parties de prévoir qu'en cas d'inexécution d'une obligation, cette inexécution entraînera automatiquement la résolution du contrat sans avoir recours au juge qui, en principe, est seul habilité pour prononcer la résolution (art. 1184 c. civ). La loi prévoit un certain nombre d'exceptions à l'utilisation de ces clauses en particulier en matière de bail d'habitation. Comme la clause résolutoire est dangereuse pour le locataire, elle n'est admise que pour des manquements essentiels limitativement énumérés. Passé le délai prévu à la suite d'une mise en demeure, le bailleur est en droit de s'adresser au tribunal pour obtenir l'expulsion de l'intéressé.

Appliqué au cas des logements-foyers, cela signifie que le gestionnaire a des pouvoirs particulièrement dérogatoires pour résilier le contrat d'occupation et qu'en théorie le juge ne peut que constater la résiliation du contrat et ordonner l'expulsion. Cela étant le juge peut exercer un contrôle sur la mise en œuvre de la clause résolutoire, en particulier si elle est définie de façon trop imprécise ; par exemple il va de soi qu'un manquement au règlement intérieur, même s'il est censé entraîner une résiliation automatique du contrat, pourra faire l'objet d'une appréciation par les tribunaux. La jurisprudence interprète de manière stricte la clause résolutoire et en particulier estime sans effet la clause résolutoire qui se borne à prévoir la résolution du contrat en cas de manquement à une obligation car elle ne fait que rappeler le droit commun ; en conséquence, le juge paralyse le caractère résolutoire de la clause en exigeant une mise en demeure préalable et la saisine du juge pour obtenir l'application d'une telle clause. C'est particulièrement compliqué dans le cadre du régime des logements-foyers ; peut-on considérer que le législateur a entendu faire du non respect des obligations du contrat de résidence une clause résolutoire permettant la résolution du contrat par le gestionnaire sans avoir à s'adresser au préalable au juge ? Les travaux parlementaires ne permettent pas de répondre à cette question ; et la jurisprudence sur ce point est quasi inexistante.

La jurisprudence semble admettre le caractère résolutoire en cas de défaut de paiement de la redevance. Ainsi pour la Cour, la simple application de la clause claire et précise d'un contrat de résidence, prévoyant la résiliation de ce contrat un mois après mise en demeure infructueuse par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de payer la redevance convenue ne soulève aucune contestation sérieuse. Doit en conséquence être cassé l'arrêt qui estime qu'il s'agit là d'une convention soumise au droit commun des contrats de

l'article 1134 du code civil et qu'à ce titre le juge peut refuser d'appliquer les clauses qui apparaissent abusives ; la cour d'appel y voyait une sorte de contrat d'adhésion et estimait qu'une simple notification de la résiliation n'assurait pas la protection du droit au logement du résident (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 2 avril 2003, req. n°01-14774, Bull. 2003 n°78).

Formalités. En cas de défaut de signature par le résident de la lettre recommandée avec accusé de réception visant la clause résolutoire, le juge des référés estime qu'il y a une contestation sérieuse (l'avis de réception de la lettre mettant en demeure le résident de mettre fin à l'hébergement d'une tierce personne n'a pas été signée par le résident qui se trouvait à l'étranger mais par un tiers non identifié) : CA Paris, 22 juillet 2005, Sonacotra, AJDI nov. 2005, p. 854.

En revanche, la Cour d'appel de Versailles, dans un arrêt du 25 mai 2005, estime que le fait que la lettre recommandée avec avis de réception n'ait pas été réclamée par le résident n'enlève pas l'existence d'une mise en demeure préalable à la résiliation de la convention.

### 3) Montant, prestations et dépôt de garantie

Une des différences essentielles entre un logement de droit commun et un logement-foyer réside dans le paiement de la redevance.

Les textes imposent de définir précisément les prestations comprises dans le montant acquitté ainsi que les prestations annexes éventuellement proposées et leur prix. S'agissant des logements-foyers conventionnés à l'APL, l'article R 353-164-1 du CCH impose de faire figurer dans le titre un certain nombre d'informations ; le titre doit en effet préciser le montant de la redevance, le montant de la part de la redevance assimilable aux loyers et aux charges locatives, des cautionnements et les modalités de leur évolution et en fin la détermination de l'équivalence de loyer et de charges locatives.

Les conventions types précisent dans le détail ces différents éléments. Les articles 11 à 13 de la convention type APL, et 8 à 11 de la convention type résidence sociale, précisent les modalités de décomposition de la redevance en loyer, charges et prestations, les modalités d'évolution et de paiement de la redevance.

*Impayés.* Seules les conventions types prévoient des mesures spécifiques en cas d'impayés. L'article 9 de la convention type APL prévoit que le gestionnaire s'engage, après constat de deux échéances consécutives impayées, à notifier à l'occupant défaillant par lettre recommandée avec avis de réception la poursuite du recouvrement de sa créance, ainsi que les conditions de résiliation du titre d'occupation et le risque de suspension du versement de l'APL. Si le titre d'occupation comporte une clause résolutoire, la résiliation ne peut intervenir qu'après examen du dossier par la commission départementale de l'APL. Il s'agit donc là d'une formalité substantielle qui pourrait être invoquée par le résident.

L'article 20 de la convention type résidences sociales reprend, à peu de choses près, le même dispositif si ce n'est qu'elle définit l'impayé comme constitué soit lorsque trois termes nets consécutifs sont totalement impayés, soit lorsque le résident est débiteur à l'égard du gestionnaire d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut de la redevance. Il faut noter une nuance ; le fait que la convention n'interdit pas la résiliation du titre avant que la commission départementale de l'APL se soit prononcée.

S'agissant du dépôt de garantie, seules les conventions types APL et résidences sociales donnent des informations. Le montant du dépôt de garantie doit figurer dans le titre d'occupation. Le montant ne peut être supérieur à un mois de redevance, il ne porte pas d'intérêt, ne fait l'objet d'aucune révision et doit être restitué au départ du résident déduction faite des sommes dues au gestionnaire sous réserve qu'elles soient justifiées.

#### 4) Désignation des locaux privatifs et collectifs

Le contrat doit désigner les « locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance » ainsi que « espaces collectifs mis à disposition ». On a pu déjà signaler les difficultés de distinction de ces différents espaces.

L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitations précise que les bâtiments des logements-foyers sont constitués :

« 1°) De locaux comprenant :

- des logements
- des unités de vie assimilées à des logements, l'unité de vie étant l'ensemble des chambres et locaux directement liés à l'hébergement sur un même niveau ;
- des parties communes constituées par les dégagements (couloirs, coursives et escaliers) et par des locaux autres que ceux abritant les services collectifs ;
- des locaux de service tels que bagagerie, buanderie, lingerie, etc.

2°) Par des services collectifs tels que salles de réunions, salles de jeux, restaurants et leurs dégagements, considérés comme locaux recevant du public et seuls assujettis à la réglementation des établissements recevant du public »

Il paraît en fait utile de distinguer trois types d'espaces :

- les locaux privatifs : il s'agit en premier lieu de la chambre qui peut être, comme le rappelle l'article L. 633-1 du Code, meublée ou non. La difficulté consiste à l'inclusion dans cette des catégorie des espaces partagés privativement par plusieurs résidents comme une cuisine par exemple. Si des équipements sont fournis, ils doivent être précisément identifiés. L'article 10 de la convention type APL précise d'ailleurs qu'un inventaire des lieux doit être annexé au titre d'occupation. Le gestionnaire pourra utilement préciser les règles d'usage et d'entretien de ces équipements et les questions relatives à leur dégradation.
- les parties communes
- les locaux communs affectés à la vie collective

Cette distinction est très importante car en fonction de la nature des espaces les droits et obligations respectifs du résident et du gestionnaire peuvent varier ; par exemple l'article L. 126-1 du CCH permet à tout exploitant d'immeuble à usage d'habitation d'accorder aux services de police « une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes » : que recouvre précisément, dans le cas d'un logement-foyer, cette notion de « parties communes » ?

Concernant les locaux et équipements à usage privatif, ceux-ci constituent le domicile du résident en tant que lieu où il a son principal établissement (art. 102 c. civ) : c'est ce que rappelle expressément l'article 15 de la convention type pour les résidences sociales. Ces locaux bénéficient de la protection juridique du domicile et notamment trouvent à s'appliquer les règles relatives aux conditions de perquisition, aux arrestations et à la violation du domicile.

Le contrat devra préciser les règles relatives à l'usage et l'entretien des parties communes et des locaux communs affectés à la vie collective.

## b) Les autres mentions obligatoires prévues pour les foyers conventionnés

### 1) Conditions de relogement provisoire pendant la durée des travaux (R 353-164-1 CCH)

L'exécution de travaux dans les logements-foyers est tout d'abord soumis à une formalité obligatoire de consultation du conseil de concertation ; en effet, l'article L. 633-4 du CCH impose la consultation de ce conseil « préalablement à la réalisation de travaux » ; en l'absence de décret d'application, les modalités de cette consultation (délais, durée etc.) sont laissés à l'appréciation du gestionnaire.

Par ailleurs, les conventions type prévoient également un certain nombre de modalités de publicité. Le gestionnaire s'engage à en informer les occupants par voie d'affichage quinze jours avant le début des travaux et lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire ou définitive des lieux, le gestionnaire en informe chaque occupant concerné (art. 14 convention type APL). L'article 19 de la convention type résidences sociales présente une rédaction différente puisque l'obligation d'affichage préalable doit être faite un mois avant les travaux et indiquer « la nature du projet, la nécessité éventuelle de relogement provisoires et des augmentations prévisionnelles de redevance et de charges nettes ».

L'article 15 de la convention type APL précise qu'en cas d'évacuation temporaire des lieux, le gestionnaire s'engage à reloger les occupants pendant la durée des travaux dans un logement-foyer (ou dans des locaux adaptés à cet effet). [...] A l'achèvement des travaux, l'occupant peut demander à réintégrer préférentiellement le logement-foyer amélioré ». L'article 19 de la convention type résidences sociales précise qu'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 réintégrés à la suite d'un relogement temporaire, le montant de la nouvelle redevance applicable de plein droit dès l'achèvement des travaux.

### 2) Obligations découlant de l'article 1728 du code civil

L'article 8 de la convention type pour les foyers conventionnés (annexe I à l'article R 353-161 du CCH) et l'article 15 de la convention type pour les résidences sociales précisent que le résident est tenu de respecter les obligations « découlant de l'article 1728 du code civil reportée dans ledit titre ». Cet article, relatif aux engagements du preneur dans le cadre d'un contrat de louage, prévoit deux obligations principales :

- celle d'user de la chose louée « en bon père de famille » et suivant la destination prévue par le titre d'occupation
- celle de payer le prix du bail aux termes convenus

La deuxième obligation n'appelle pas de commentaires particuliers. En revanche, celle relative à l'usage de la chose louée a, d'après la jurisprudence, un certain nombre de conséquences que l'on peut résumer ainsi : en premier, cette obligation permet la résiliation judiciaire du contrat en cas d'atteintes à la chose louée à savoir des dégradations ou des modifications des lieux. Ensuite, cet article permet également de demander la résiliation judiciaire du contrat en cas de troubles causés au voisinage (bruit, odeurs, atteintes à la sécurité, insultes ou injures, troubles résultant de la détention d'animaux...). Enfin le respect de la destination de la chose louée permet de réprimer l'hébergement des tiers, l'exercice d'une activité commerciale ou encore la domiciliation d'une entreprise dans un local d'habitation.

### 3) Les obligations relatives à l'occupation personnelle et effective des locaux

Seul l'article 15 de la convention type résidences sociale prévoit d'en faire une mention obligatoire du titre d'occupation. Cela étant, cette question concerne l'ensemble des logements-foyers et il convient de s'y attarder en distinguant les deux types de problèmes soulevés :

#### - L'obligation de présence effective

Peut-on, au nom de l'obligation de présence effective, limiter dans le contrat d'occupation les possibilités d'absence du résident à une certaine durée ?

De telles obligations peuvent s'analyser comme une ingérence dans la vie privée. Cela étant le « droit commun » connaît une telle possibilité notamment dans le cadre du régime de l'APL qui précise que « la notion de résidence principale doit être entendue au sens du logement effectivement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure » (art. R. 351-1 CCH).

Dans une affaire récente, la Cour européenne a pu se prononcer sur le cas de résiliation d'un bail assorti de garanties particulières au motif que la locataire s'était absentée de son domicile pendant plus de 6 mois. En l'occurrence il s'agissait d'un logement qui avait fait l'objet de financement public et dont le bail pouvait être rompu en cas d'inoccupation. La Cour estime qu'il n'y a pas de disproportion manifeste entre le but poursuivi et la méthode utilisée (CEDH 29 juill. 2004, *Blecic c/ Croatie*).

Il paraît donc légitime, dans le cadre des logements-foyers, de prévoir la mise en place de règles qui permettent objectivement de mesure et constater la durée maximale d'absence.

#### - Le droit d'héberger ses proches

La question de l'hébergement est diversement traitée par les gestionnaires de logements-foyers. Certains l'interdit, d'autres l'autorise en encadrant strictement l'accueil afin d'éviter « *tout hébergement durable exercé en dehors des règles établies* ».

Et les juges ont eu une position assez ferme sur ce point. La Cour d'appel de Versailles, dans un arrêt rendu le 23 juin 1995, estimait que compte tenu de la spécificité du contrat de résidence au regard du droit locatif, « le respect de la vie privée ne peut faire obstacle à l'exécution des contrats éventuellement conclus » et que « la modalité de logement retenue, entre toutes autres, par celui qui souscrit à un tel contrat, implique le respect des impératifs de la vie en foyer » : « qu'il tombe sous le sens qu'une suroccupation des lieux, hors les cas exceptionnels prévus par le règlement intérieur, est génératrice de troubles relativement à l'accès aux locaux collectifs et aux conditions de sécurité, en même temps qu'elle porte atteinte au caractère personnalisé de la relation contractuelle ».

Le 20 octobre 2004, la Cour d'appel de Paris a rappelé qu'un « contrat de résidence, non assimilable à une location, est destiné à l'hébergement de célibataires ou de personnes vivant seules dans des chambres conçues pour une seule personne » et qu'eu égard « aux objectifs d'hygiène et de sécurité », le fait que les personnes hébergées par le résident soient ses deux fils « ne saurait faire échec à l'application de ces règles et c'est vainement qu'il invoque, pour s'en affranchir, le droit au respect de sa vie familiale ».

Les dispositions contractuelles relatives à l'interdiction générale et absolue d'hébergement de personnes en surnombre dans la chambre n'instaurent aucune dérogation, fût-elle familiale, à cette interdiction fondée sur les impératifs de sécurité et de salubrité prescrits dans l'intérêt général d'un foyer-hôtel destiné à des personnes vivant seules, afin d'éviter la surcharge des installations, dont certaines sont à usage collectif. Il appartenait à la résidente de prendre les dispositions nécessaires pour obtenir un autre hébergement social, adapté à sa nouvelle

situation caractérisée par sa vie commune avec une personne et la naissance d'un enfant (CA Paris 22 avril 2005, Sonacotra c/ Monroy Zeballos).

Le problème vient du fait que la Cour de cassation a considéré que les clauses d'un bail d'habitation ne peuvent, en vertu de l'article 8 de la Convention, avoir pour effet de priver le preneur de la possibilité d'héberger ses proches (Cass. 3<sup>e</sup> civ, 6 mars 1996). En l'occurrence, on pourrait arguer du fait que ce qui est admissible au titre d'un bail de location ne l'est pas forcément au titre d'un contrat de résidence qui doit concilier les droits individuels avec les exigences de la vie collective. Et s'agissant des logements-foyers, certains juges ont considéré que l'interdiction d'hébergement n'était pas incompatible avec le respect de l'article 8 de la CEDH. La Cour d'appel d'Orléans a pu juger que le règlement intérieur d'un foyer de résidence qui impose d'occuper personnellement les lieux mis à disposition du locataire et de ne pas les faire occuper ou laisser occuper en tout ou en partie par quiconque même à titre gratuit n'est pas incompatible avec les dispositions de la CEDH relatives à la liberté de tout un chacun de recevoir et, plus largement, à son droit de voir respecter sa vie privée (CA Orléans, 25 nov. 1992, Mbaye c/ Sonacotra, Juris-Data n°045984). Mais cet arrêt antérieur à celui de la Cour de cassation n'offre pas une solution satisfaisante.

C'est pourquoi la loi portant Engagement national pour le logement apporte un certain nombre de précisions. En effet le nouvel article L. 633-4-1 précise que le décret en Conseil d'Etat fixant les conditions d'application des différentes dispositions précise également « *les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers* ». On peut donc considérer que la loi reconnaît, par principe, le droit à toute personne logée d'héberger des tiers, les conditions de cet hébergement devant être précisées par décret. Notons que dans la mesure où l'article L. 633-5 précise que les dispositions de l'article L. 633-4-1 « ne s'appliquent pas aux établissements sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles », les personnes logées dans ces établissements, ce qui concerne les FJT conventionnés, ne bénéficient pas de ce droit à l'hébergement. Certes cela n'interdit pas de reconnaître ce droit à travers le titre d'occupation et d'en réglementer l'exercice, mais les personnes logées ne peuvent s'appuyer sur l'article L. 633-4-1 du CCH.

La reconnaissance d'un droit à l'hébergement n'est pas absolue et les gestionnaires pourront évidemment, dans le cadre de ce qui sera précisé par le décret en Conseil d'Etat, définir les limites de l'exercice de ce droit.

#### 4) Les obligations réciproques en cas d'absence prolongée

Une fois encore, cette mention n'est rendue obligatoire que pour les résidences sociales (article 15 de la convention type) mais cette mention peut très utilement être faite dans les autres foyers.

#### 2°) *Les mentions facultatives du contrat*

Les mentions imposées par les textes ne sont pas limitatives et les parties peuvent faire figurer dans le contrat toute clause spécifique de leur choix.

##### 1) Conditions d'admission dans l'établissement

L'article L. 633-2 du CCH n'en fait pas une mention obligatoire ; cela étant, dans la mesure où l'une des causes de résiliation possible du titre peut être le cas « *où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré* », le titre peut faire état

de ces conditions. Il peut s'agir ici de faire état du statut particulier des personnes (minorité notamment) pouvant entraîner l'application d'un régime juridique différent. Dans le cadre des logements-foyers conventionnés, cet élément est important car il correspond à la définition du projet social de l'établissement. Le gestionnaire est en partie conditionné par ce que la convention prévoit s'agissant des catégories de personnes accueillies.

Un certain nombre de difficultés peuvent naître quand aux pièces exigées lors de l'admission. Dans le cadre du droit commun des baux, et jusqu'à l'intervention de la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002, il était considéré que, dans le silence de la loi, le bailleur pouvait solliciter du locataire les informations utiles à la formation de sa confiance. Désormais, le nouvel article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 lui interdit de demander au candidat à la location une photographie d'identité, sa carte d'assuré social, une copie de relevé de compte bancaire ou postal et une attestation de bonne tenue du compte bancaire et postal.

Certaines pratiques de gestionnaires peuvent poser des difficultés comme par exemple l'obligation de présenter un certificat médical de non contagion. De même l'obligation de fournir une pièce d'identité de l'invité éventuellement accueilli pour une certaine durée dans le foyer, ou d'imposer leur inscription sur le registre de police pose également problème.

Cela étant et s'agissant des logements-foyers conventionnés, il faut rappeler que l'article L. 351-2-1 du CCH réserve l'aide personnalisée au logement « aux personnes de nationalité française ou aux personnes de nationalité étrangère titulaires d'un des titres de séjour ou documents justifiant de la régularité du séjour [...] »

## 2) Assurance des résidents

Aucune disposition législative ou réglementaire n'évoque la question de l'assurance obligatoire du résident. En pratique, de nombreux gestionnaires demandent aux résidents de souscrire une police d'assurance (responsabilité civile et/ou multirisques d'habitation) et vont parfois jusqu'à facturer, en plus du loyer, une prestation obligatoire d'assurance.

Il faut préciser que le redevance couvre en partie les frais d'assurance puisque les conventions types incluent dans celle-ci le « montant de la prime d'assurance de l'immeuble » ; mais cela ne recouvre pas la responsabilité civile des résidents, ni les risques d'habitation.

La référence au statut du locataire de droit commun apporte ici des informations utiles : l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 fait obligation au locataire « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant ». Et cette disposition prévoit la possibilité de résiliation de plein droit du bail en cas de défaut d'assurance du locataire.

Aussi il ne paraît pas abusif d'exiger du résident qu'il s'assure et d'en faire une condition d'admission au sein de l'établissement en exigeant que le résident produise un justificatif d'assurance à l'entrée dans la résidence sociale. Par contre, le fait de percevoir un forfait d'assurance dans la redevance présente des difficultés, car cela ne va pas dans le sens de la transparence pour le résident et contrevient directement à l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 qui interdit au bailleur d'imposer au locataire le choix de la compagnie d'assurance.

### 3°) Les mentions interdites

Même s'il constitue un contrat *sui generis*, le contrat de résident n'en reste pas moins tenu au respect d'un certain nombre de règles.

Il faut en premier lieu évoquer un certain nombre de mentions qui ne peuvent y être insérées ; sur ce point, on peut utilement faire référence à l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 qui interdit un certain nombre de clauses : certes on peut objecter que dans la mesure où les contrats de résidents ne sont pas assujettis à la loi de 1989, ils n'ont pas à respecter ces dispositions. Cela étant, on peut considérer que ces dispositions forment un cadre minimal auquel on ne peut déroger que pour des raisons légitimes, nécessaires et proportionnées à l'objectif poursuivi par l'établissement.

L'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 mentionne une série de dix clauses prohibées :

- visite des lieux : en vue de sa location, le bailleur peut faire visiter son appartement deux heures par jour ouvrable, c'est à dire du lundi au samedi inclus, excepté les jours fériés. Ces dispositions sont inappropriées à la question des logements-foyers mais posent la question du respect de l'intimité du résident par le gestionnaire. Ce thème fait l'objet d'un traitement dans la partie relative au règlement intérieur.
- assurance : le bailleur n'est pas en mesure d'imposer au locataire la compagnie d'assurance de son choix (cf. supra)
- prélèvement automatique du loyer : la clause du bail qui prévoit le prélèvement automatique comme unique mode de paiement est nulle. La loi n'interdit pas ce mode de paiement mais interdit d'en faire le mode unique de libération.
- responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ; par assimilation, une clause d'un contrat d'occupation qui instaurerait une responsabilité collective des résidents en cas de dégradation des biens pourrait être considérée comme nulle
- réparations locatives : le bailleur ne peut fixer unilatéralement le montant des sommes dues par le locataire au titre des réparations locatives
- résiliation de plein droit : la clause de résiliation de plein droit est celle qui permet de résilier le bail en dehors de toute appréciation du tribunal : elle n'est valable que pour le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie ou la non-souscription d'une assurance des risques locatifs. Ces dispositions ne sont pas applicables à la situation des résidents de logements-foyers puisque le législateur a expressément prévu d'autres possibilités de clauses résolutoires.
- diminution ou suppression des prestations : cette disposition vise à imposer au bailleur une diminution du loyer et des charges lorsque pour une raison ou pour une autre, il y a diminution ou suppression de certains services existant au moment de la location. Au cas où cette diminution ou suppression de prestations causerait un préjudice au locataire, le bailleur sera tenu, en sus de l'abaissement du loyer et des charges, de verser une indemnité à son locataire, laquelle ne peut être fixée que par le juge. Cette disposition est particulièrement importante pour les résidents dans la mesure où le contrat doit faire état des différentes prestations et de leur coût.
- perception d'amendes : il est interdit au bailleur d'insérer une clause qui lui permettrait de percevoir des amendes en cas d'infraction aux conventions du contrat de location ou du règlement intérieur de l'immeuble ; cette disposition est transposable à la situation des résidents ;

- activité politique, syndicale, associative ou professionnelle : le bailleur ne peut empêcher son locataire d'exercer ces activités chez lui, ni l'empêcher également de recevoir les personnes ayant de telles activités. Dans le cas des logements-foyers, les impératifs de la vie collective et du bon fonctionnement de l'établissement peuvent justifier un encadrement de cette liberté. Ce point fait l'objet d'un traitement dans la partie relative au règlement intérieur.

En dehors de ces clauses que le législateur a voulu expressément écarter, le juge peut, au nom de l'ordre public, constater que telle clause insérée dans un bail est nulle. Il en va de même pour les clauses abusives qui sont celles que le juge qualifie de telles.

Un certain nombre de difficultés peuvent surgir dans le cadre des logements-foyers.

On trouve parfois, dans les conditions d'admission dans un foyer, l'obligation d'adhérer à l'association gestionnaire de l'établissement ( « *le logement à la résidence est réservé exclusivement aux membres adhérents de l'Association à jour de cotisation* »). La liberté d'association est un droit fondamental prévu par la constitution et la Convention européenne des droits de l'homme. Et la liberté d'association implique la liberté de ne pas s'associer. La Cour européenne a pu consacrer cette implication dans une affaire concernant l'obligation faite à un chauffeur de taxi islandais d'adhérer à une association professionnelle : une telle adhésion, selon la Cour, ne saurait se justifier eu égard aux modalités d'exercice de la profession de chauffeur de taxi (CEDH 30 juin 1993, Sigurdur c/ Islande). De même la Cour de cassation, en s'appuyant sur l'article 11 de la CEDH, a pu juger que la clause d'un bail commercial faisant obligation au preneur d'adhérer à une association des commerçants et à maintenir son adhésion pendant la durée du bail est entachée d'une nullité absolue ; en l'occurrence, la Cour casse l'arrêt rendu par la cour d'appel de Nîmes qui retenait que le locataire ne pouvait se soustraire à une obligation conventionnellement acceptée par la signature du bail, cet engagement libre rendant inopérant le moyen tiré de la nullité de la clause litigieuse (Cass. 3<sup>e</sup> civ, 12 juin 2003, n°02-10778).

Certaines clauses de contrat d'occupation de résident posent d'autant plus de problèmes qu'elles sont, sur le papier, susceptibles d'entraîner la résiliation du contrat : le fait d'obliger les occupants à se soumettre, « *sous peine d'exclusion, à la visite médicale de contrôle effectuée selon les règlements des Affaires sanitaires et sociales* » ou encore d'interdire strictement toute consommation d'alcool ou prévoir que « *toute boisson alcoolisée peut être retirée, par les gardiens du foyer, aux locataires qui en font une consommation abusive et perturbent ainsi la vie du foyer* ».

Enfin, sous couvert de réalisation du projet d'insertion, certains contrats peuvent imposer des obligations abusives aux résidents, comme le fait par exemple, d'obliger les résidents à se procurer à leurs frais chaque mois, un certain nombre de tickets-repas auprès de l'établissement.



## **LE REGLEMENT INTERIEUR**

L'existence d'un règlement intérieur n'est pas propre aux logements-foyers mais inhérente à tout habitat collectif. Toutefois il revêt une signification particulière s'agissant de lieux affectés à la vie collective. C'est ce qui explique que l'article 194 de la loi SRU lui donne une assise législative en mentionnant son existence à plusieurs reprises : l'article L. 633-2 du CCH précise que la signature du contrat vaut acceptation du règlement intérieur lequel doit être annexé au contrat et fait de sa violation une cause possible de résiliation du titre ; l'article L. 633-4 quant à lui prévoit la consultation du conseil de concertation lors de son élaboration ou de sa révision. Dans les établissements sociaux, ce document a été rendu obligatoire par la loi du 2 janvier 2002.

### **A) Objet du règlement intérieur**

Comme l'a rappelé la Cour de cassation dans son arrêt du 17 février 1981, le règlement intérieur a pour objet « *d'assurer dans le cadre d'un habitat collectif, les meilleures conditions de vie personnelle et collective* ». C'est encore cette vie collective qui justifie que le règlement intérieur prévoit, d'après le juge administratif, « *certaines dispositions destinées à préserver l'ordre, la tranquillité et la sécurité des locataires* » (CE 24 mars 1982).

### **B) Nature juridique du règlement intérieur et encadrement**

Obligatoirement annexé au contrat, le règlement a caractère contractuel. C'est un document élaboré unilatéralement par le gestionnaire, sous réserve des consultations prévues par les textes. De même sa portée est générale et impersonnelle ; à la différence du contrat d'occupation, il n'a pas vocation à traiter de situations individuelles. Le résident, destinataire du règlement, accepte ainsi de respecter des obligations que le gestionnaire, à la fois contractant et organe réglementaire, définit unilatéralement pour l'ensemble des contractants.

Les juridictions prennent acte du fait que le règlement intérieur régit les droits des occupants, et leur est donc opposable. Ainsi en déboutant la société Sonacotra de ses demandes aux fins d'expulsion sur la base du fait qu'un certain nombre de résidents n'avaient pas reçu la lettre recommandée de mise en demeure de respecter le règlement, la cour d'appel viole l'art. 1134 du code civil car le règlement intérieur auquel les résidents étaient tenus de se conformer ne faisait pas obligation au directeur du foyer-hôtel, avant d'exclure un contrevenant en cas de non-respect dudit règlement, de le mettre en demeure de faire cesser l'infraction constatée (Cass. 3<sup>e</sup> civ, 12 juill. 1989, req. n°87-19703).

Les textes sont quasiment muets sur le contenu et l'encadrement du règlement intérieur. L'article 14 de la convention type résidences sociales précise que le règlement intérieur est « conforme aux dispositions de la présente convention relatives au titre d'occupation ». En dehors de cette obligation, il faut signaler le lien très fort qui unit le titre d'occupation et le règlement.

### **C) Champ d'application**

Le règlement intérieur a bien évidemment pour vocation première de s'adresser aux résidents du logement-foyer. Mais son champ d'application est toutefois plus large ; en effet, dans la mesure où il a pour objet de régir les règles du foyer, il a vocation à s'appliquer à toute

personne « de passage » c'est-à-dire non titulaire d'un contrat d'occupation. En particulier il doit être respecté par les tiers provisoirement hébergé par des résidents et par toute personne non-résidente qui accède aux différents services collectifs. Aussi la violation de ses règles est susceptible de justifier l'exclusion de ces dernières personnes, voire de leur refuser l'accès à l'établissement.

#### **D) Conditions d'élaboration, de validité et de révision**

L'article 14 de la convention type résidences sociales précise que le règlement intérieur est établi par le gestionnaire sans plus de précisions. En revanche l'article L. 633-4 du CCH précise que « les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur ». Il s'agit donc d'une procédure formelle dont le non-respect pourrait entacher le règlement intérieur d'illégalité et partant, rendre illégal la résiliation du titre d'occupation qui se fonderait sur le non respect du règlement.

Cela étant, tant que le décret d'application n'est pas intervenu, il n'est pas possible de reprocher au gestionnaire une quelconque faute dans l'établissement de son règlement intérieur liée à la non-consultation du conseil. Il a été ainsi jugé, à propos d'un requérant qui invoquait l'illégalité du règlement intérieur du fait que ce dernier avait été préparé sans liaison avec le conseil de concertation : « attendu qu'en l'absence de décret d'application fixant les modalités de la désignation des membres du conseil de concertation, cet organisme n'a jamais pu se réunir ; que s'il est regrettable que la loi ne puisse être respectée faute de décret d'application, la Sonacotra ne peut se voir reprocher une quelconque carence » (CA Versailles, 27 octobre 2004).

#### **E) Publicité**

Aucune disposition particulière de publicité n'est imposée par les textes si ce n'est celle de l'annexer au contrat d'occupation et, dans le cadre des résidences sociales, d'en transmettre copie au préfet (art. 14 de la convention type). Cela étant, il relève de l'évidence que celui-ci doit faire l'objet d'une large diffusion et d'un affichage en de multiples lieux car il est susceptible d'évoluer dans le temps et a un champ d'application plus large que les seuls titulaires d'un contrat d'occupation. La Cour de cassation estime inopposables les dispositions d'un règlement intérieur qui n'a pas été porté à la connaissance du résident (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 mai 2004, Ass. Résidence de l'Etang de Broda, AJDI janv. 2005, p. 55).

#### **F) Contenu**

##### ***1°) Respect des règles en matière d'ordre public, d'hygiène et de sécurité***

Le champ d'intervention, au titre de cet objectif, peut être quasi-illimité et il est bon de faire la part des choses entre ce qui est réellement nécessaire et proportionné par rapport à l'objectif poursuivi. Pour reprendre une expression utilisée par la jurisprudence administrative, le règlement intérieur doit prévoir un certain nombre de dispositions destinées à « *préserver l'ordre, la tranquillité et la sécurité des personnes* ».

Tout comme le fait tout règlement intérieur d'immeuble collectif, le règlement peut imposer des règles d'utilisation de l'immeuble (interdiction de jeter par les fenêtres, de déposer des objets dans les parties communes, d'entraver les dispositifs de sécurité, d'étendre du linge aux fenêtres, etc.) ; mais le fait qu'un logement-foyer soit caractérisé non seulement par un habitat

collectif mais aussi par une vie collective peut imposer d'aller un peu plus loin dans la réglementation. Rien d'exceptionnel à ce que, tout comme dans le « droit commun », le règlement impose le respect du repos et du sommeil de chacun entre 22h et 6h ; mais il peut aller au-delà en s'intéressant à des questions qui ne trouveraient pas la même solution dans le droit commun. Par exemple la question relative à la présence d'animaux dans le domicile. Le règlement intérieur peut-il, au nom des nécessités de la vie collective, interdire dans l'enceinte de l'établissement l'introduction de tout animal ? On peut rappeler que la loi du 9 juillet 1970 considère comme non écrite « toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familier ». La Cour de cassation a pu juger que cette disposition ne comporte ni restriction, ni discrimination quant aux locaux qu'elle concerne et que par la généralité de ses termes, elle s'applique à tout local d'habitation quel qu'en soit le régime juridique : à propos d'une habitation temporaire (jouissance un mois par an d'un studio). (Civ. 3<sup>e</sup>, 13 oct. 1981, Bull. Civ. III n°154.) Dans le cadre des logements-foyers, on peut légitimement considérer que les nécessités de la vie collective imposent, pour des questions d'hygiène et de sécurité, d'interdire la présence de tout animal au sein de l'établissement.

Le règlement devra évoquer les règles de sécurité et les mesures de lutte contre l'incendie qui concernent les usagers (lieux où il est possible de fumer, de faire sa propre cuisine, etc.) et toutes les autres mesures de prévention des accidents.

### **2\*) Respect des personnes**

Le règlement intérieur doit rappeler que les faits de violence sur autrui sont susceptibles d'entraîner des procédures administratives et judiciaires. On l'a dit, les textes ne mentionnent rien sur la question de l'expulsion du résident. Il va de soi que les motifs de renvoi doivent être définis dans le règlement. L'instauration d'une échelle de sanctions est également souhaitable : avertissement, expulsion temporaire, expulsion définitive etc. De même qu'un certain nombre de garanties procédurales doivent être édictées : délai de convocation, entretien avec le gestionnaire, moyens de défense, procédure d'appel, préavis d'expulsion etc. Le règlement peut également, le cas échéant, préciser les obligations du gestionnaire en matière de protection des mineurs, les temps de sortie autorisées, ainsi que les procédures de signalement déclenchées en cas de sortie non autorisée.

### **3\*) Respect des équipements**

En dehors du respect des équipements privatifs dont le résident à la jouissance, le respect des équipements collectifs doit être rappelé par le règlement intérieur.

### **4\*) Conditions d'accès aux locaux privatifs par le gestionnaire**

Entendu dans un sens large, ce droit est susceptible d'un certain nombre de violations de la part de l'autorité gestionnaire. A commencer par le fait de pouvoir rentrer dans les chambres : la cour de cassation a pu juger, en se fondant sur l'article 9 du code civil, que constitue une atteinte au respect de la vie privée et ouvre donc droit à réparation le fait pour un bailleur de pénétrer dans le domicile de son locataire sans l'autorisation de celui-ci (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 25 février 2004, Bull. 2004, III, n°41). Certaines conventions d'hébergement ou règlements intérieurs prévoient la possibilité d'accéder au logement « à tout moment », en présence du résident ou d'un représentant du Comité des résidents en cas de « surveillance propriété », pour veiller « au respect des règles d'hygiène ». Ces formules paraissent manifestement disproportionnées.

### **5\*) Autorisation accordée aux services de police de pénétrer dans les parties communes**

L'article L 126-1 du Code de la construction et de l'habitation autorise les exploitants d'immeubles à usage d'habitation à accorder aux services de police une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble. Si le gestionnaire a accordé cette autorisation, il convient d'en faire état dans le règlement intérieur.

### **6\*) Activités permises ou prohibées**

Le règlement peut logiquement interdire l'exercice, dans les locaux communs ou privés, d'activités commerciale, libérale, industrielle ou artisanale. En effet, en « droit commun », pour pouvoir exercer une activité dans un local d'habitation, aucune disposition législative ou stipulation contractuelle ne doit s'y opposer. En outre, l'article L. 631-7-3 du CCH impose, dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, de respecter les deux conditions suivantes pour exercer une activité dans un local d'habitation :

- l'activité ne doit être exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local,
- l'activité ne doit pas conduire à recevoir de la clientèle ou des marchandises.

La question de l'interdiction de toute domiciliation de société ou d'association pose un peu plus de difficultés, compte tenu des évolutions législatives récentes. Le code de commerce établit une distinction :

- s'agissant des personnes physiques, l'article L. 123-10 prévoit qu'elles peuvent déclarer l'adresse de leur local d'habitation dès lors qu'aucune disposition législative ou stipulation contractuelle ne s'y oppose. Toutefois, si elle ne dispose pas d'un établissement, la personne physique peut, à titre exclusif d'adresse de l'entreprise, déclarer celle de son local d'habitation ;
- pour ce qui est des personnes morales, l'article L. 123-11-1 prévoit que lorsqu'un stipulation contractuelle interdit cette domiciliation, le représentant légal peut installer le siège de l'entreprise à son domicile pour une durée ne pouvant excéder cinq ans, ni dépasser le terme contractuel de l'occupation des locaux et sous réserve de notifier préalablement au bailleur son intention d'user de cette faculté.

Pour résumer, le règlement intérieur ou le contrat d'occupation peuvent tout à fait prévoir d'interdire la domiciliation d'une entreprise ou d'une association dans les locaux privés et collectifs de la résidence. Mais cette restriction n'interdit pas au résident d'établir son siège dans la résidence. La question reste posée de la possibilité pour le gestionnaire de faire du non-respect de l'interdiction de domiciliation une clause résolutoire du titre d'occupation.

### **7\*) Occupation personnelle, hébergement des tiers et visites**

Les règles sont les mêmes que celles mentionnées dans le titre d'occupation et il peut être utile de les rappeler. Cela étant, et compte tenu du champ d'application plus large du règlement, il peut être utile de préciser à ce titre les obligations particulières des personnes hébergées.

Le règlement peut définir les règles relatives aux visites (horaires, responsabilité du résident...) et préciser les modalités éventuelles d'utilisation des équipements collectifs par les visiteurs.

### **8\*) Droits de réunion et de culte**

Les résidents jouissent bien évidemment du droit à la liberté religieuse. Si la liberté religieuse relève d'abord du for intérieur, elle implique également celle de manifester sa religion, non seulement de manière collective, en public et dans le cercle de ceux dont on partage la foi. Un individu peut, dans l'exercice de sa liberté de manifester sa religion, avoir à tenir compte de

sa situation particulière : ainsi la Cour européenne a pu juger que le système de discipline militaire implique, par nature, la possibilité d'apporter des limitations à certains droits et libertés ; et les individus peuvent manifester leur liberté religieuse « *dans les limites apportées par les exigences de la vie militaire* » (CEDH 1<sup>er</sup> juillet 1997, Kalaç c/ Turquie). Il peut être utile de rappeler dans le règlement que les personnels et les personnes logées s'obligent à un respect mutuel des croyances, convictions et opinions et que ce droit à la pratique religieuse s'exerce dans le respect de la liberté d'autrui et sous réserve que son exercice ne trouble pas le fonctionnement normal de l'établissement.

Dans cet ordre d'esprit, les conditions de la pratique religieuse peuvent être facilitées en particulier en mettant à disposition un local. Toutefois il faut rappeler que le juge estime que le droit à la liberté religieuse ne fait naître à la charge du bailleur aucune obligation spécifique (Civ. 3<sup>e</sup> 18 déc. 2002, Bull. civ. III n°262). En ce sens, on peut estimer que les gestionnaires des logements-foyers ne sont pas dans l'obligation de mettre à disposition des salles de prière ou des lieux de culte.

Concernant la liberté de réunion, le règlement ne peut y porter atteinte de façon disproportionnée en interdisant, comme cela a pu être relevé, « *toute réunion organisée à l'initiative d'éléments extérieurs à la résidence ou prévoyant la participation de tels éléments...* ». Le règlement peut néanmoins prévoir l'obligation d'information préalable du gestionnaire afin de permettre à celui-ci d'engager un dialogue avec les résidents.

### **9\*) Conseil de concertation**

L'article L. 633-4 du CCH pose l'obligation dans chaque établissement de créer un conseil de concertation composé paritairement de représentants du gestionnaire et de représentants des personnes logées. Le projet de loi ENL supprime toute référence au « comité de résident » qui peut toutefois continuer à perdurer.

Le nouvel article L. 633-4-1 du CCH relatif au décret en Conseil d'Etat indique deux choses :

- d'une part, le conseil de concertation n'est obligatoirement créé qu'à partir d'un nombre minimal de résidents
- d'autre part, les représentants des résidents doivent être élus lorsque le nombre de résidents excède un minimum qui sera fixé par le décret

La loi supprime également la faculté antérieure qui était offerte aux membres du conseil de concertation de se faire assister de toute personne dont la compétence est jugée utile. La loi prévoit que le conseil se réunit au moins une fois par an et sinon à la demande du gestionnaire ou des représentants des personnes logées.

Enfin le texte précise que les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des résidents. La loi ne mentionne pas la portée des avis rendus par le conseil, ni les sanctions liées à l'absence de sa consultation.

Les conventions type APL et résidences sociales ne contiennent aucun élément sur les conseils de concertation.

### **10\*) Sanctions du non respect du règlement intérieur**

Il convient de rappeler dans le règlement qu'en dehors des sanctions civiles ou pénales éventuelles liées à des comportements réprimés par le règlement, un manquement grave ou répété à ce dernier est susceptible d'entraîner la résiliation du titre d'occupation.