

**Prêt de logement**

**Clauses-types**

(mise à disposition temporaire et à titre gratuit d’un logement à une association

Objectif : hébergement des populations déplacées d’Ukraine bénéficiaires de la protection temporaire)

Les Agences départementales d'information sur le logement (ADIL) apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur situation personnelle.

A ce titre, elles peuvent orienter les propriétaires de biens disponibles, s’ils souhaitent obtenir des informations sur les conditions de mise à disposition de leur logement.

Lien pour contacter votre ADIL : [www.anil.org](http://www.anil.org/)

La présente Convention est conclue entre les soussignés :

***option 1 : Prêteur personne morale***

Dénomination : …

Représentée par : …

Siège social : …

Numéro SIRET : …

Nom et prénom de la personne référente pour le suivi de la convention :

Adresse électronique du référent :

Coordonnées téléphoniques du référent :

**ci-après dénommé (es) « Le Prêteur », en sa qualité de propriétaire des locaux mis à disposition**

***option 2 : Prêteur personne physique***

Monsieur / Madame …

Domicilié(es) au …

Adresse électronique :

Coordonnées téléphoniques : **ci-après dénommé (es) « Le Prêteur », en sa qualité de propriétaire des locaux mis à disposition**

Et

L’Association …

Représentée par : …

Siège social : …

Numéro SIRET : …

Nom et prénom de la personne référente pour le suivi de la convention :

Adresse électronique du référent :

Coordonnées téléphoniques du référent :

**ci-après dénommé(es) « L’Emprunteur »,**

**Il est préalablement exposé ce qui suit :**

Dans le contexte de l’offensive militaire menée par la Russie en Ukraine depuis le 24 février 2022, les populations ukrainiennes ou résidantes en Ukraine ont pu fuir leur pays. Afin d’assurer leur accueil et leur hébergement, un dispositif exceptionnel de protection temporaire a été autorisé par la décision du Conseil de l’Union européenne du 4 mars 2022.

La présente convention s’inscrit dans le cadre du dispositif déployé par les pouvoirs publics français, visant à faciliter la mise à disposition à titre gratuit de logements, au bénéfice, des populations déplacées d’Ukraine arrivant sur le territoire français, bénéficiaires de la protection temporaire (ci-après dénommées « les ménages bénéficiaires »).

**Il est donc convenu ce qui suit :**

**Article 1 : Nature et régime juridique de la convention**

La présente convention est justifiée par la situation exceptionnelle et inédite susvisée, encadrée par l’instruction NOR: INTV2208085J du 10 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la décision du Conseil de l'Union européenne du 4 mars 2022.

Elle consiste en un prêt à usage, régi exclusivement par les dispositions prévues aux articles 1875 et suivants du Code civil et par les termes de la présente Convention. Les Parties mesurent pleinement que cette convention n’est pas un bail d’habitation et n’est pas soumis à la loi ° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs; Ce Prêt a pour seul et unique objet de permettre à l’Emprunteur d’organiser l’hébergement temporaire, dans le logement appartenant au Prêteur, de ménages bénéficiaires de la protection temporaire.

Cette convention est conclue intuitu personae entre les parties et ne pourra, ni être cédée, ni être transmise.

La mise à disposition du bien au bénéfice des ménages bénéficiaires devra fait l’objet de l’accord préalable et écrit du Prêteur et être conforme au modèle de Contrat d’accueil joint en annexe 1 (cf. annexe 1).

**Article 2 : Objet de la convention**

Localisation du logement objet de la convention : ... *[adresse / bâtiment / étage / porte, etc.]*

● surface habitable : … m2

● nombre de pièces principales : ...

● le cas échéant, autres parties du logement : *… [exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]* ;

● le cas échéant, éléments d'équipements du logement : ... *[exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.]* ;

● le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : ... *[exemples : cave, parking, garage, etc.]* ;

● le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : … *[exemples : Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs, etc.]*.

Les lieux sont prêtés pour un usage exclusif d’habitation.

**Article 3 : Réalisation d’états des lieux**

Lors de la remise des clés, un état des lieux est établi contradictoirement par les parties et annexé à la présente Convention. À défaut d’état des lieux, l’Emprunteur est présumé les avoir reçus en bon état et devra les rendre tels, sauf la preuve contraire.

L’Emprunteur s’engage à rendre le logement, selon les modalités convenues par la présente.

À la fin de la Convention, les parties devront réaliser un état des lieux de sortie et l’Emprunteur devra remettre toutes les clés au Prêteur. Si les états des lieux font apparaître des dégradations, des pertes qui ne seraient pas la conséquence du bon usage du bien, l’Emprunteur s’engage à réparer en nature ou à indemniser le Prêteur.

**Article 4 : Durée et fin de la Convention**

Le prêt à usage entrera en vigueur le ….

Il est conclu pour une durée de … *[minimum 3 mois]*.

Les parties peuvent convenir de renouveler expressément la présente convention, à condition que la situation exceptionnelle décrite en préambule demeure justifiée lors du renouvellement. La nouvelle convention ne pourra pas durer plus de … mois *[par exemple, 9 mois]*.

Au cours de la Convention, l’Emprunteur est libre de résilier la présente Convention, à tout moment, sous réserve du respect d’un délai de prévenance de … jours *[par exemple, 15 jours]*.

Au terme de la Convention, l’Emprunteur devra libérer les lieux et les faire libérer de tous occupants de son chef.

**Article 5 : Conditions financières de la Convention**

La jouissance des lieux objets de la présente convention est consentie à titre gratuit.

Toutefois, cette gratuité n’empêchera pas le règlement des charges liées à l’occupation du logement, selon la volonté du Prêteur ci-après indiquée

Ces charges correspondent aux dépenses suivantes : … *[indiquer clairement ici les frais visés, par exemple : les dépenses d’électricité, de gaz, d’eau, d’accès à Internet, ou liées à l’enlèvement des ordures ménagères ou à la souscription d’une assurance, etc.*].

Le paiement des charges se fera selon les modalités suivantes :

Option 1 : renoncement au remboursement des charges

Le Prêteur ne souhaite pas, pendant la durée de la Convention, bénéficier d’une participation financière de l’Emprunteur liée à l’occupation du logement.

Option 2 : remboursement des charges au réel

L’Emprunteur devra rembourser au Prêteur les charges susvisées, sur justificatif et à sa première demande. En ce cas, un relevé des différents compteurs (électricité, gaz, eau, etc.) devra être réalisé à chaque remise des clés et mentionné dans les états des lieux d’entrée.

Le règlement de ces frais, dûment justifié, devra intervenir sous … *[par exemple, 7 jours]* jours, à compter de la première demande.

Option 3 : mise en place d’un forfait

L’Emprunteur devra s’acquitter d’un forfait de charges d’un montant de … euros par mois. Ce forfait est ferme et définitif et ne peut faire l’objet d’aucune modification pendant la durée de la présente Convention.

**Article 6 : Missions d’accompagnement du ménage hébergé par l’Emprunteur**

Dans le cadre de sa mission globale d’accompagnement social du ménage hébergé, l’Emprunteur s’engage à … :

[*à compléter en fonction des missions spécifiques de l’association Emprunteur, par exemple :*

*- évaluer la situation du ménage hébergé, le conseiller et l’accompagner préalablement à son entrée dans le logement ;*

*- conclure avec le ménage hébergé une convention de mise à disposition du logement, sur le modèle du Contrat d’accueil annexé, si besoin en ayant recours à un interprète pour garantir que le ménage hébergé s’engage en pleine connaissance de cause au regard de sa compréhension de la langue française ;*

*- assurer des fonctions de médiation entre le Prêteur et le ménage hébergé en vue de prévenir et de résoudre les éventuelles difficultés liées à l’occupation du logement ;*

*- travailler avec le ménage hébergé à un projet de sortie vers un logement pérenne et autonome].*

L’accompagnement social assuré par l’Emprunteur bénéficiera du soutien financier de l’Etat dans les conditions déterminées par l’instruction NOR LOGI2209326C du 22 mars 2022 relative à l’accès à l’hébergement et au logement des personnes déplacées d’Ukraine et bénéficiaires de la protection temporaire.

**Article 7 : Obligations de l’Emprunteur**

L’Emprunteur reçoit les lieux dans l’état décrit à l’entrée dans le logement.

Il est tenu de veiller raisonnablement à la garde et à la conservation du logement qui lui est prêté. Il s’engage à ce que le ménage hébergé respecte l’usage exclusif d’habitation.

L’Emprunteur ne pourra former aucun recours contre le Prêteur pour les causes suivantes :

● mauvais état du logement ;

● vices cachés ;

● vices apparents ;

● servitudes passives apparentes ou occultes.

Toutefois, le Prêteur s’engage à mettre à disposition un logement répondant aux normes de décence.

**Article 8 : Clause résolutoire**

Faute pour l’Emprunteur d'exécuter l'une quelconque de ses obligations contractuelles résultant de la présente convention ou de la loi, la résiliation de la Convention interviendra 8 jours après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans exécution et énonçant la volonté du Prêteur d'user du bénéfice de la présente clause.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réparation de tout préjudice ou à l’obtention de dommages-intérêts par voie judiciaire.

**Article 9 : Indemnité d’occupation**

La valeur locative du logement prêté est estimée à … € par mois. En cas de maintien indu dans les lieux à la suite de la résiliation du prêt ou de l’arrivée de son terme, l’Emprunteur devenu occupant sans droit ni titre sera redevable au Prêteur d’une indemnité d’occupation mensuelle, égale à une fois et demie la valeur locative du logement. Ce montant sera indexé annuellement sur l’évolution de l’Indice de référence des loyers (IRL).

Cette indemnité sera due de plein droit, outre le droit pour le prêteur de réclamer l’indemnisation de tous préjudices.

A la fin de la présente Convention, le Prêteur pourra également diligenter une procédure visant à l’expulsion de tout occupant.

**Article 10 : Règlement des différends**

La présente convention est soumise au droit français. En conséquence, en cas de litige, les parties, après avoir cherché une solution amiable, saisiront le tribunal judiciaire du lieu de situation de l’immeuble.

Fait à …

Le …

En …. exemplaires

Signature du Prêteur Signature de l’Emprunteur

Pièce jointe : état des lieux d’entrée

**Informations à l’usage des cocontractants :**

Dans le cadre d’un prêt de logement, la souscription d’une assurance garantissant le propriétaire contre les risques d’incendie, de dégâts des eaux ou d’explosion ne constitue pas une obligation légale pour l’Emprunteur ou pour le propriétaire. Elle est laissée à l’appréciation des parties, mais vivement recommandée.

Plusieurs options sont envisageables :

**Option 1 :** le Prêteur peut lui-même souscrire une assurance « pour le compte de qui il appartiendra » en vertu de l’article L. 112-1 du code des assurances. Ce contrat d’assurance pourra se poursuivre même en cas de changement d’Emprunteur et le Prêteur peut, le cas échéant, récupérer le montant de la prime d’assurance auprès de l’Emprunteur au titre du défraiement contractualisé (cf. article 4 sur les conditions financières). Il est alors recommandé que la présente convention comporte une clause « abandon de recours » par laquelle le Prêteur renonce à poursuivre l’Emprunteur contre la réalisation des risques que garantit l’assurance.

**Option 2 :** le Prêteur souhaite que l'Emprunteur souscrive une assurance contre les risques évoqués. L’Emprunteur peut souscrire une assurance spécifique pour le logement prêté en effectuant les démarches nécessaires.

Dans l’hypothèse où le Prêteur ne souhaiterait pas que l’Emprunteur ait à souscrire une assurance habitation et ne souhaiterait pas non plus souscrire lui-même une telle assurance, il porte seul le risque. Il est alors recommandé que la présente convention comporte une clause « abandon de recours » selon laquelle le Prêteur renonce à poursuivre l’Emprunteur contre la réalisation des risques que garantirait l’assurance habitation.

**Annexe 1**

**Contrat d’accueil**

Clauses-types

(mise à disposition temporaire et à titre gratuit d’un logement par une association à un ménage déplacé d’Ukraine, bénéficiaire de la protection temporaire)

Les Agences départementales d'information sur le logement (ADIL) apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur situation personnelle.

Lien pour contacter votre ADIL : [www.anil.org](http://www.anil.org/)

La présente convention est conclue entre les soussignés :

L’Association …

Représentée par ….

Siège social : …

Numéro SIRET : …

Nom et prénom de la personne référente pour le suivi de la convention :

Adresse électronique du référent :

Coordonnées téléphoniques du référent :

**ci-après dénommée « L’Association »,**

Et

Mme / M. …

**ci-après dénommé(s) sous le terme "ménage hébergé",**

Adresse électronique :

Coordonnées téléphoniques :

Déclarant et garantissant avoir été reconnu(e)(s) bénéficiaire(s) de la protection temporaire,

**Il est préalablement exposé ce qui suit :**

Dans le contexte de l’offensive militaire menée par la Russie en Ukraine depuis le 24 février 2022, les populations ukrainiennes ou résidant en Ukraine ont pu fuir leur pays. Afin d’assurer leur accueil et leur hébergement, un dispositif exceptionnel de protection temporaire a été autorisé par la décision du Conseil de l’Union européenne du 4 mars 2022 (instruction du 10 mars 2022).

La présente convention s’inscrit dans le cadre du dispositif déployé par les pouvoirs publics français, visant à faciliter la mise à disposition à titre gratuit de logements, au bénéfice, des populations déplacées d’Ukraine arrivant sur le territoire français, bénéficiaires de la protection temporaire.

**Il est donc convenu ce qui suit :**

**Article 1 : Nature et régime juridique de la convention**

L’Association a conclu le …, avec le Propriétaire du logement, un prêt à usage régi par les dispositions prévues aux articles 1875 et suivants du Code civil, justifié par la situation exceptionnelle et inédite encadrée par l’instruction NOR LOGI2209326C du 22 mars 2022 relative à l’accès à l’hébergement et au logement des personnes déplacées d’Ukraine et bénéficiaires de la protection temporaire

Dans une démarche solidaire, ce contrat de prêt l’autorise à héberger un ménage déplacé d’Ukraine, bénéficiaire de la protection temporaire.

Le présent Contrat d’accueil encadre la mise à disposition à titre gratuit du logement au profit du ménage hébergé.

Les Parties mesurent pleinement que ce Contrat d’accueil n’est pas un bail et n’est pas soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ; Il a pour seul et unique objet de permettre au ménage hébergé de bénéficier d’un hébergement temporaire, en raison du contexte exceptionnel ci-dessus rappelé.

Ce Contrat est conclu intuitu personae entre les parties et ne pourra, ni être cédé, ni être transmis, ni faire l’objet d’un sous-prêt, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit.

**Article 2 : Objet du contrat**

Localisation du logement : ... *[adresse / bâtiment / étage / porte, etc.]*

● surface habitable : … m2

● nombre de pièces principales : ...

● le cas échéant, autres parties du logement : … *[exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.] ;*

● le cas échéant, éléments d'équipements du logement : ... *[exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.] ;*

● le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : ... *[exemples : cave, parking, garage, etc.]* ;

● le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : … *[exemples : Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs, etc.]*.

Les lieux sont prêtés à un usage exclusif d’habitation.

**Article 3 : Réalisation d’états des lieux**

Lors de la remise des clés, un état des lieux est établi contradictoirement par les Parties et annexé à la présente Convention. À défaut d’état des lieux, le ménage hébergé est présumé les avoir reçus en bon état et devra les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Le ménage hébergé s’engage à rendre le logement, selon les modalités convenues par la présente.

À la fin de la Convention, les parties devront réaliser un état des lieux de sortie et le ménage hébergé devra remettre toutes les clés à l’Association. Si les états des lieux font apparaître des dégradations, des pertes qui ne seraient pas la conséquence du bon usage du bien, le ménage hébergé s’engage à réparer en nature ou à indemniser l’Association.

**Article 4 : Durée et fin du contrat**

Le contrat d’accueil entrera en vigueur le ….

Il est conclu pour une durée de … *[par exemple, minimum 3 mois]*.

Les parties peuvent convenir de renouveler expressément le présent contrat, à condition que la situation exceptionnelle décrite en préambule demeure justifiée lors du renouvellement. Le nouveau contrat ne pourra pas durer plus de … mois.

En aucun cas, le présent Contrat d’accueil ne pourra excéder la durée du contrat de prêt conclu entre le propriétaire du bien et l’Association. Par conséquent, le Contrat d’accueil prendra fin automatiquement en même temps que le contrat de prêt dont bénéficie l’Association. Dans ce cas, l’Association s’engage à prévenir le ménage hébergé dans un délai de … jours avant l’arrivée du terme du Prêt liant l’Association au propriétaire du logement.

Au terme du contrat d’accueil, le ménage hébergé devra libérer les lieux et les faire libérer de tous occupants de son chef.

Au cours du contrat, le ménage hébergé est libre de quitter le logement à tout moment, sous réserve du respect d’un délai de prévenance de … jours.

**Article 5 : Conditions financières du contrat d’accueil**

La jouissance des lieux objets du contrat d’accueil est consentie à titre gratuit.

Toutefois, cette gratuité n’empêchera pas le règlement par le ménage hébergé des frais liées à son occupation du logement.

Ces charges correspondent aux dépenses identifiées dans le Prêt de logement conclu avec le propriétaire du logement et l’Association, et ici rappeler : … [*reprendre les dépenses identifiées dans le contrat de Prêt].*

Le paiement des charges se fera selon les modalités suivantes :

Option 1 : renoncement au remboursement des charges

L’Association ne souhaite pas, pendant la durée de la Contrat, bénéficier d’une participation financière du ménage hébergé aux frais découlant de son occupation du logement.

Option 2 : remboursement des charges au réel

Le ménage hébergé devra rembourser les charges susvisées à l’Association, sur justificatif et à sa première demande ; En ce cas, un relevé des différents compteurs (électricité, gaz, eau, etc.) devra être réalisé à la remise des clés et mentionné dans l’état des lieux d’entrée.

Le règlement de ces frais, dûment justifié, devra intervenir sous … [*par exemple, 7 jours*] jours, à compter de la première demande.

Option 3 : mise en place d’un forfait

Le ménage hébergé devra s’acquitter d’un forfait de charges d’un montant de … euros par mois. Ce forfait est ferme et définitif et ne peut faire l’objet d’aucune modification pendant la durée du présent Contrat.

**Article 6 : Missions d’accompagnement de l’Association**

Dans le cadre de sa mission globale d’accompagnement social du ménage hébergé, l’Emprunteur s’engage à … :

[*à compléter en fonction des missions spécifiques de l’association Emprunteur, par exemple :*

*- évaluer la situation du ménage hébergé, le conseiller et l’accompagner préalablement à son entrée dans le logement ;*

*- conclure avec le ménage hébergé une convention de mise à disposition du logement, sur le modèle de la convention annexée, si besoin en ayant recours à un interprète pour garantir que le ménage hébergé s’engage en pleine connaissance de cause ;*

*- assurer des fonctions de médiation entre le Prêteur et le ménage hébergé en vue de prévenir et de résoudre les éventuelles difficultés liées à l’occupation du logement ;*

*- travailler avec le ménage hébergé à un projet de sortie vers un logement pérenne et autonome].*

**Article 7 : Obligations du ménage hébergé**

Le ménage hébergé reçoit les lieux dans l’état décrit à l’entrée dans le logement.

Il est tenu de veiller raisonnablement à la garde et à la conservation du logement qui lui est prêté.

A ce titre, il s’engage notamment à :

- user paisiblement des locaux et respecter l’usage des lieux délivrés exclusivement à titre d’habitation ;

- maintenir en bon état le logement qui lui est mis à disposition ;

- le cas échéant, payer les charges dans les conditions prévues à l’article 4 du présent Contrat ;

- libérer les lieux dans les conditions prévues à l’article 3 du présent Contrat.

En cohérence avec les missions d’accompagnement de l’Association, le ménage hébergé s’engage à :

[*à compléter en fonction des missions spécifiques de l’Association Emprunteur, par exemple :*

*- échanger régulièrement avec la personne désignée comme référente dans le cadre de son accompagnement social et à adhérer à l’accompagnement social mis en place ;*

*- permettre l’accès au logement par cette personne référente ;*

*- diligenter des démarches pour accéder à une logement pérenne et autonome.*

Les co-occupants sont solidairement responsables envers l’Association.

Le ménage hébergé ne pourra former aucun recours à l’encontre de l’Association ou du Propriétaire du logement pour les causes suivantes :

● mauvais état du logement ;

● vices cachés ;

● vices apparents ;

● servitudes passives apparentes ou occultes.

**Article 8 : Clause résolutoire**

Faute pour le ménage hébergé d'exécuter l'une quelconque de ses obligations contractuelles résultant de la présente convention ou de la loi, la résiliation de la convention interviendra 8 jours après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans exécution et énonçant la volonté de l’Association d’user du bénéfice de la présente clause.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réparation de tout préjudice ou à l’obtention de dommages-intérêts par voie judiciaire.

**Article 9 : Indemnité d’occupation**

La valeur locative du logement prêté estimé à … € par mois. En cas de maintien indu dans les lieux à la suite de la résiliation du présent Contrat ou de l’arrivée de son terme, le ménage hébergé devenu occupant sans droit ni titre sera redevable d’une indemnité d’occupation mensuelle, égale à une fois et demie la valeur locative du logement. Ce montant sera indexé annuellement sur l’évolution de l’Indice de référence des loyers (IRL). Cette indemnité sera due de plein droit, outre le droit pour l’Association de réclamer l’indemnisation de tous préjudices.

A la fin du présent Contrat, le ménage hébergé pourra également faire l’objet d’une procédure visant à obtenir son expulsion des locaux.

**Article 10 : Règlement des différends**

Le présent Contrat d’accueil est soumis au droit français. En conséquence, en cas de litige, les parties, après avoir cherché une solution amiable, saisiront le tribunal judiciaire du lieu de situation de l’immeuble.

Fait à ….

Le ….

En …. exemplaires

Signature du ménage hébergé Signature du Représentant de l’Association

PJ : état des lieux d’entrée

**Informations à l’usage des cocontractants :**

Dans le cadre d’un prêt de logement, la souscription d’une assurance garantissant le propriétaire contre les risques d’incendie, de dégâts des eaux ou d’explosion ne constitue pas une obligation légale. Elle est laissée à l’appréciation des parties, mais reste vivement recommandée.

Plusieurs options sont envisageables :

**Option 1 :** le Propriétaire du logement peut lui-même avoir souscrit une assurance pour le compte de l’Association et des personnes hébergés.

**Option 2 :** l’Association (structure d'accompagnement) peut, elle-même, avoir souscrit une assurance pour le compte des personnes hébergés. La structure d'accompagnement peut, le cas échéant, récupérer le montant de la prime d’assurance auprès du ménage hébergé au titre du défraiement contractualisé (cf. article 4 sur les conditions financières). Il est alors recommandé que le Contrat d’accueil comporte une clause « abandon de recours » par laquelle la structure d'accompagnement renonce à poursuivre le ménage hébergé contre la réalisation des risques que garantit l’assurance.

**Option 3 :** les personnes hébergées peuvent souscrire une assurance spécifique pour le logement prêté en effectuant les démarches nécessaires.