

Le CCH (code de la construction et de l'habitation) a 2 parties :

**1° LA LOI : Mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer (chapitre III) (articles L.633....)**

**Article L633-1**

Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.

Le logement-foyer dénommé " résidence sociale " est destiné aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article [L. 301-1](#).

**Article L301-1**

I. - La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.

II. - Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

La résidence sociale dénommée " pension de famille " est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. La " résidence accueil " est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique.

**Article L633-2**

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.

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

La signature du contrat par la personne logée vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat.

Les clauses du contrat et du règlement intérieur instituant des limitations à la jouissance à titre privé du local privatif constituant un domicile, autres que celles fixées par la législation en vigueur, sont réputées non écrites.

Le gestionnaire ne peut accéder au local privatif du résident qu'à la condition d'en avoir fait la demande préalable et dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

Le gestionnaire peut toutefois accéder au local privatif du résident dans les conditions prévues pour la mise en œuvre de l'accompagnement personnalisé défini dans le contrat de séjour conclu entre le résident et le gestionnaire en application de [l'article L. 311-4](#) du code de l'action sociale et des familles. En cas d'urgence motivée par la sécurité immédiate de l'immeuble ou des personnes, le gestionnaire peut accéder sans autorisation préalable au local privatif du résident. Il en tient informé ce dernier par écrit dans les meilleurs délais.

Le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée. La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- 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 ;
- cessation totale d'activité de l'établissement ;
- cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré.

#### **Article L633-3**

Dans un délai de six mois à compter de la date de publication de la [loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#) relative à la solidarité et au renouvellement urbains, une proposition de contrat doit être remise à toute personne logée dans un établissement défini à [l'article L. 633-1](#), ou à son représentant légal.

#### **Article L633-4**

Dans chaque établissement, défini à l'article L. 633-1, sont créés un conseil de concertation et un comité de résidents.

Le conseil de concertation est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées désignés par le comité de résidents du foyer concerné. Le conseil se réunit à la demande du propriétaire, du gestionnaire ou des représentants des personnes logées, au moins une fois par an. 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 occupants.

Le comité de résidents est élu par l'ensemble des résidents du foyer pour une période définie par le règlement intérieur et maximale de trois ans. Il est constitué exclusivement de résidents titulaires d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2 et logés à titre de résidence principale dans le foyer dans lequel ce comité est mis en place.

Le comité de résidents représente les personnes logées dans le foyer au sein du conseil de concertation dans leurs relations avec le gestionnaire et le propriétaire de l'établissement, s'il est distinct du gestionnaire. Il désigne en son sein ses représentants qui siègent au conseil de concertation.

Les modalités de fonctionnement et de désignation des membres du comité de résidents sont fixées par décret.

Le gestionnaire met à la disposition du comité de résidents un local pour ses réunions selon les modalités définies par le conseil de concertation. Pour ces mêmes réunions, le gestionnaire donne accès à des moyens de communication adaptés.

*NOTA : Aux termes de l'article 49 II de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, les comités de résidents sont mis en place dans un délai d'un an à compter de la publication de la présente loi.*

#### **Article L633-4-1**

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des [articles L. 633-1 à L. 633-4](#), la durée du préavis en cas de résiliation du contrat et les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les conditions prévues au premier alinéa de [l'article L. 633-2](#), peut héberger des tiers, ainsi que le nombre minimal de résidents à partir duquel est créé un conseil de concertation et le nombre minimal de résidents à partir duquel les représentants des résidents sont élus.

#### **Article L633-5**

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- aux logements meublés soumis au chapitre II du présent titre ;
- aux résidences avec services sous le statut de la copropriété régies par la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation.

Les dispositions des [articles L. 633-4 et 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.

## 2° LA RÉGLEMENTATION : Mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer (chapitre III)

les décrets ou réglementation (articles R.633....)

### Article R633-1

Les locaux communs affectés à la vie collective mentionnés à l'article [L. 633-1](#) sont des locaux accessibles, dans les conditions définies par le règlement intérieur, et le cas échéant par le contrat, à toute personne logée dans l'établissement, et affectés à des activités telles que les services socio-éducatifs, les services de soins, la restauration, les activités d'animation, de formation ou de loisirs.

### Article R633-2

Le contrat prévu à l'article [L. 633-2](#) précise le montant à acquitter pour le logement et les charges, celui des prestations obligatoires, lorsqu'elles existent, ainsi que le montant des prestations que l'établissement propose à titre facultatif.

Il précise également les conditions d'admission dans l'établissement.

Le règlement intérieur est annexé au contrat et paraphé par la personne logée ou son représentant.

### Article R633-3

I.-La personne logée ou son représentant peut résilier à tout moment son contrat sous réserve d'un délai de préavis de 8 jours.

II.-Le gestionnaire ou le propriétaire peut résilier le contrat dans l'un des cas prévus à l'article [L. 633-2](#) sous réserve d'un délai de préavis :

a) D'un mois en cas d'inexécution par la ou les personnes titulaires du contrat d'une obligation leur incombant au titre de ce contrat ou en cas de manquement grave ou répété au règlement intérieur. La résiliation peut être décidée pour impayé, lorsque trois termes mensuels consécutifs, correspondant au montant total à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires et facultatives, sont impayés ou bien, en cas de paiement partiel, lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel à acquitter pour le logement et les charges reste due au gestionnaire.

b) De trois mois lorsque la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement telles qu'elles sont précisées dans le contrat ou lorsque l'établissement cesse son activité.

III.-La résiliation du contrat est signifiée par huissier de justice ou notifiée par courrier écrit remis contre décharge ou par lettre recommandée avec avis de réception.

IV.-Lorsque la résiliation émane du gestionnaire, la personne logée est redevable, pendant le préavis, des sommes correspondant à la seule période d'occupation effective des lieux. Si la résiliation émane de la personne logée ou de son représentant, celle-ci est redevable des sommes correspondant à toute la durée du préavis.

**Article R633-4 :** La personne logée a droit pour tout paiement à la remise gratuite d'une quittance, ou en cas de règlement partiel, d'un reçu.

La quittance atteste le paiement du montant à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires. Une facture établie séparément atteste, s'il y a lieu, le paiement du montant à acquitter pour les prestations annexes proposées par l'établissement à titre facultatif.

**Article R633-5 :** Dans tous les logements-foyers comptant au moins trente résidents titulaires d'un contrat mentionné à l'article [L. 633-2](#), le gestionnaire du logement-foyer prend les mesures nécessaires pour constituer le conseil de concertation prévu à l'article [L. 633-4](#) et le réunit dans un délai de deux mois suivant sa constitution. Le conseil fixe ses règles de fonctionnement ; il est présidé par le gestionnaire ou son représentant.

**Article R633-6 :** Dans les logements-foyers mentionnés à l'article [R.633-5](#), le gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, le propriétaire du logement-foyer désignent leurs représentants au conseil de concertation. Les membres du comité de résidents prévu à l'article [L.633-4](#) sont, pour la durée de leur mandat, les représentants des résidents au conseil de concertation.

Le conseil de concertation siège de manière que les représentants des résidents soient en nombre au moins égal aux représentants du gestionnaire et du propriétaire réunis.

**Article D633-6-1 :** Dans les logements-foyers autres que ceux mentionnés à l'article R.633-5, les modalités de concertation entre le gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, le propriétaire et les résidents sont fixées par le règlement intérieur.

**Article R633-7 :** Dans les logements-foyers mentionnés à l'article R.633-5, les représentants des résidents au comité de résidents sont élus.

**Article D633-7-1 :** Dans les logements-foyers mentionnés à l'article R.633-5, le nombre de membres du comité de résidents est fixé par le règlement intérieur, dans la limite d'un minimum de trois et d'un maximum de six. Le règlement intérieur peut prévoir l'élection de membres suppléants. Les membres du comité de résidents sont élus par l'ensemble des résidents du logement-foyer titulaires d'un contrat mentionné à l'article L.633-2 en cours de validité. Sont éligibles tous les résidents ayant la qualité d'électeur.

Le scrutin est uninominal. Chaque électeur dispose d'une voix. Le vote s'effectue à bulletin secret. Les membres titulaires et, le cas échéant, les membres suppléants du comité de résidents sont désignés par ordre décroissant du nombre de voix obtenues. En cas d'égalité de voix entre deux résidents, il est procédé à un tirage au sort entre les intéressés.

Lorsqu'un membre titulaire du comité de résidents n'est plus titulaire d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2 ou est démissionnaire, il est, le cas échéant, remplacé par un membre suppléant qui devient membre titulaire.

Lorsque le nombre de membres titulaires du comité de résidents est inférieur à la moitié du nombre prévu par le règlement intérieur, il est dressé un constat de carence, affiché dans le logement-foyer, et il est procédé à une nouvelle élection dans un délai de six mois.

**Article D633-7-2 :** Dans les logements-foyers autres que ceux mentionnés à l'article R.633-5, le comité de résidents est constitué de l'ensemble des résidents titulaires d'un tel contrat.

**Article D633-8 :** La première réunion du comité de résidents se tient dans le mois suivant l'élection. Lors de cette première réunion, le comité de résidents élit son président en son sein au scrutin majoritaire.

Le comité de résidents se réunit au moins une fois par an, à l'initiative soit de son président, soit d'au moins la moitié des membres titulaires.

Les comptes-rendus des réunions du comité de résidents sont communiqués aux résidents par voie d'affichage.

**Article R633-9 :** La personne logée peut héberger temporairement un ou des tiers dans les conditions prévues au règlement intérieur.

Le règlement intérieur prévoit la durée maximum de l'hébergement, qui ne peut excéder trois mois dans l'établissement pour une même personne hébergée. Il indique, en tenant compte de la vocation de l'établissement, des caractéristiques des logements et des conditions de sécurité, le nombre maximum de personnes pouvant être hébergées dans le logement ainsi que la durée maximale d'hébergement de tiers par une même personne logée, qui ne peut excéder six mois par an. Il prévoit l'obligation, pour la personne logée, d'informer le gestionnaire de l'arrivée des personnes qu'il héberge, en lui déclarant préalablement leur identité. Il reproduit intégralement les articles L. 622-1 à L. 622-7 du code de l'entrée et de séjour des étrangers et du droit d'asile.

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