



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Mise à jour en juin 2015

Le transfert de bail

Par principe, le bail est attaché au titulaire, celui qui l'a officiellement signé. Mais un transfert de bail est possible dans certaines conditions et pour certains cas seulement. C'est la loi du 6 juillet 1989 (en son article 14) qui les précise. Pour les logements sociaux, le transfert de bail est également possible mais avec des conditions supplémentaires (article 40 de la loi du 6 juillet 1989).

Le transfert de bail dans le cadre d'une location privée

Selon l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, le contrat de bail peut être transféré à une autre personne dans deux cas seulement : l'abandon du domicile par le locataire et le décès de celui-ci. Pour ces deux situations, seules certaines personnes peuvent en bénéficier :

- Le **conjoint** (en cas de décès, il faut savoir qu'en tout état de cause, le conjoint bénéficie des dispositions de l'article 1751 al 3 du Code civil, à savoir : « En cas de décès d'un des époux, le conjoint survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément ») ;
- Les **descendants** qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'évènement (abandon/décès) ;
- Le **partenaire** lié au locataire par un pacte civil de solidarité (PACS) ;
- Les **ascendants, le concubin notoire ou les personnes à charge**, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'évènement.

Précisions

- En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des divers intérêts.
- A défaut de personnes remplissant ces conditions, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

La spécificité du transfert en HLM

○ Des conditions supplémentaires exigées en cas de transfert de bail de logement social

Le transfert du bail d'un logement social est possible, sous réserve que celui qui souhaite en bénéficier réponde aux conditions énumérées supra (article 14 de la loi du 6 juillet 1989) ainsi qu'à 2 conditions supplémentaires prévues au sein de l'article 40 de la même loi, à savoir :

- Il doit remplir les conditions d'attribution du logement,
- Le logement doit être adapté à la taille du ménage.

Attention, cette notion de « ménage » doit s'entendre, selon la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation (arrêt du 25 mars 2015, pourvoi n° 14-11, 43) en tant que cellule économique et familiale.

○ Quatre cas où la personne souhaitant bénéficier du bail n'a pas à répondre à ces 2 conditions supplémentaires

Toutefois, ces 2 conditions propres au transfert de contrat de bail d'un logement social ne soient pas requises envers :

- Le conjoint, partenaire lié par un PACS ou concubin notoire ;
- Les ascendants du locataire s'ils vivaient avec le locataire depuis plus d'1 an ;
- Les personnes qui présentent un handicap (au sens de l'article 114 du Code de l'action sociale et des familles) si elles vivaient avec le locataire depuis plus d'1 an ;
- Les personnes de plus de 65 ans si elles vivaient avec le locataire depuis plus d'1 an.

Mise à jour en juin 2015