

Le transfert de bail

Par principe, le bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 n'est pas transmissible à un tiers sauf accord de toutes les parties. Par exception, l'article 14 de cette loi prévoit deux situations dans lesquelles le bail peut être transféré aux proches du locataire : lorsque ce dernier a abandonné le logement sans esprit de retour, et lorsqu'il décède.

Etant donné qu'il s'agit d'imposer au bailleur un locataire qu'il n'a pas choisi, la liste des personnes pouvant bénéficier du transfert est restreinte, et leur parenté avec le locataire doit parfois être corroborée par une vie commune avec lui avant son départ ou décès.

LES CAS D'OUVERTURE DU TRANSFERT DE BAIL

Le contrat de bail peut être transféré en cas d'abandon du domicile ou de décès du locataire. Attention, le contrat doit être en cours à la date du décès ou de l'abandon. Si un congé a été délivré par le locataire, la transmission du contrat pourra être faite si le congé n'a pas encore pris effet à la date de l'abandon ou du décès.

L'abandon du domicile par le locataire

L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 **prévoit la continuation du contrat en cas d'abandon de domicile par le locataire**. La jurisprudence entend par un abandon de domicile un départ brusque et imprévisible de l'occupant, sans esprit de retour, imposé aux bénéficiaires du transfert.

L'exemple le plus commun de l'abandon de domicile est le cas d'un locataire qui déménage brusquement sans en avertir les personnes avec qui il habitait et sans leur donner sa nouvelle adresse (Civ. 3e, 15 avr. 1992, n 90-16.042 ; Civ. 3, 8 juill. 2009, n 08-16.992).

D'autres situations peuvent aussi constituer des abandons de domicile, comme par exemple le placement définitif du locataire dans une maison médicalisée pour personnes âgées après son hospitalisation (Civ. 3, 26 nov. 2008, n 07-17.728).

L'abandon de domicile ne sera pas retenu si le locataire a entrepris de longues démarches officielles avant de déménager à l'étranger (Paris, 8 oct. 2003, n 2002/04667), ou s'il a averti son bailleur plusieurs semaines avant son départ. (Civ. 3, 19 mars 2003, n 01-14.973). L'abandon de domicile a néanmoins été retenu pour le cas d'un locataire ayant quitté les lieux le jour même où il a donné congé. (Civ. 3, 6 déc. 1995, n 94-11.573)

De manière générale, **le départ du locataire ne constituera pas un abandon de domicile si le locataire a quitté les lieux en concertation avec les bénéficiaires du transfert** (Paris, 25 avr. 2006, n 2004/16381). L'abandon de domicile ne doit pas être un moyen pour le locataire d'anticiper la transmission de son bail.

C'est au bénéficiaire du transfert de rapporter la preuve de l'abandon de domicile par le locataire, et ce par tous moyens.

Le décès du locataire

L'autre événement permettant le transfert du bail est le décès du locataire. **La production de l'acte de décès suffit pour la continuation du bail au bénéficiaire du transfert**. Si au décès du locataire, il n'existe aucun bénéficiaire du droit de transfert, le bail est automatiquement résilié.

LES PERSONNES POUVANT BÉNÉFICIER DU TRANSFERT DE BAIL

La liste fixée par l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989

L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 précise **la liste limitative des personnes susceptibles de bénéficier du transfert de bail et des conditions qu'elles doivent remplir pour ce faire**.

En cas d'abandon de domicile par le locataire ou de décès du locataire, le contrat de location continue ou est transféré au profit :

- Du conjoint du locataire
- Des descendants du locataire qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ou du décès
- Du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité
- Des ascendants du locataire, concubin notoire, ou personnes à charge du locataire, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ou du décès.

Pour le conjoint et le partenaire, il faut que le mariage ou pacs ne soit pas dissout à la date de l'abandon ou du décès. La descendance et l'ascendance concerne la parenté en ligne directe sans limitation de degré (enfants, parents, petits-enfants, grands-parents...), à l'exclusion des collatéraux (frères et sœurs, cousins, neveux et nièces...). Le concubin bénéficiaire du transfert est le concubin notoire, c'est-à-dire public et connu de tous. Les personnes à charge n'ont pas de lien de parenté avec le locataire et vivent avec lui en raison de ressources insuffisantes pour subvenir à leurs besoins (Paris, 15 nov. 2007, n° 06/16437).

A l'exception du conjoint et du partenaire de PACS, pour lesquels la condition de cohabitation est présumée, les bénéficiaires de la continuation ou du transfert doivent avoir vécu avec le locataire depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile ou du décès. Le logement commun au bénéficiaire du transfert et au locataire doit être le logement sur lequel porte le contrat de location transféré (Civ. 3, 13 juill. 1994, n° 92-15.928). La durée des cohabitations antérieures ne peut pas être prise en compte, l'habitation commune devant être non seulement effective et réelle, mais aussi continue jusqu'à l'abandon ou décès du locataire (Civ. 3, 12 juin 2001, n° 98-21.451).

La charge de la preuve pèse sur celui qui sollicite la continuation du contrat à son égard. Il doit alors rapporter la preuve de l'abandon de domicile ou du décès du locataire, de son lien avec le locataire, et le cas échéant de leur habitation commune. La preuve peut être rapportée par tout moyen. Il convient de noter que la situation du bénéficiaire comme la durée de cohabitation s'apprécie à la date de l'abandon ou du décès du locataire.

Enfin, l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 ajoute deux conditions pour la transmission de la location d'un logement HLM : le bénéficiaire doit remplir les plafonds des conditions d'attribution des logements sociaux, et le logement doit être adapté à la taille de son ménage. Ces conditions supplémentaires ne sont pas applicables pour le transfert au bénéfice du conjoint, partenaire ou concubin du locataire.

Le choix du bénéficiaire du transfert

La liste fixée à l'article 14 est limitative et impérative, ce qui emporte deux conséquences. D'une part, la clause du bail qui étend le bénéfice du transfert de bail à d'autres personnes vivant avec le locataire n'est pas valable (Paris, 19 févr. 2009, n° 06/14174). D'autre part, toute personne remplissant les conditions de l'article 14 est bénéficiaire du transfert de bail et le contrat de location existant se poursuit à son égard.

En conséquence, il est possible que plusieurs personnes bénéficient du transfert. Le bailleur qui souhaite délivrer congé devra alors notifier ce congé à chacune d'entre elles (CA Paris, 6^e ch., sect. B, 4 avr. 2002, n° 2001/19886).

Si plusieurs bénéficiaires sont en concurrence et que des demandes multiples sont faites, le juge se prononcera en fonction des intérêts en présence pour choisir celui qui en bénéficiera.

Aucun ordre de priorité n'est défini, hormis pour le conjoint qui vivait avec le locataire qui dispose d'un droit exclusif sur le bail en application des dispositions de l'article 1751 du Code civil, sauf s'il y a expressément renoncé.

S'il ne vivait pas dans les lieux objets du transfert, le conjoint ne bénéficie pas de la préséance conférée par l'article 1751 du Code civil. Il peut bénéficier du transfert conformément à l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, mais pourra alors être en concurrence avec d'autres bénéficiaires éventuels.

EN PRATIQUE

Si le ou les bénéficiaires sont clairement identifiés et que personne ne s'oppose à ce que le bail continue à leur égard, le transfert s'opère automatiquement à la date de l'abandon de domicile ou du décès du locataire, sans besoin de rédiger un nouveau contrat.

Si plusieurs personnes sont en concurrence pour bénéficier du transfert de bail (et donc du logement) ou que le bénéficiaire n'est pas connu par le bailleur, il faudra que le bénéficiaire se signale auprès du bailleur et formule la demande de continuation du contrat à son égard, en joignant les justificatifs de sa situation. En cas de contestation, le juge pourra être saisi et décidera si le transfert de bail doit s'opérer ou non et qui en bénéficie.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues à l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Fiche pratique rédigée par Tom KEMPF, Avocat au barreau de Paris