

### **Abandon ou décès du locataire d'un logement social : que devient le bail ?**

Lorsque le locataire, c'est-à-dire la personne qui a signé le bail, décède ou abandonne son logement social, le bail peut être transmis à un de ses proches, sous certaines conditions. Nous vous expliquons.

#### **À savoir**

On parle d'abandon du logement lorsque le départ du locataire est définitif, brusque et imprévisible.

#### **Location immobilière : fin du bail**

Au décès du locataire, **le bail se poursuit automatiquement** :

Avec son époux

Ou avec son partenaire de Pacs (s'il est cotitulaire du bail ou s'il avait fait la démarche pour le devenir)

Ou avec son concubin (s'il est cotitulaire du bail)

Mais chacun peut y renoncer en donnant son préavis (congé) au bailleur.

Dans ce cas, chacune des personnes suivantes peut **demandeur au bailleur le transfert du bail** en fournissant les justificatifs de sa situation :

Partenaire de Pacs qui n'était pas cotitulaire du bail et n'avait pas fait la démarche pour l'être

Concubin notoire qui n'était pas cotitulaire du bail

Ascendant qui vivait dans le logement depuis au moins 1 an à la date du décès

Personne à charge (par exemple, personne handicapée ou personne de plus de 65 ans) qui vivait dans le logement depuis au moins 1 an à la date du décès

Descendant qui vivait dans le logement depuis au moins 1 an à la date du décès. Ses revenus ne doivent pas dépasser le montant maximum pour l'attribution du logement social. Lorsque le logement social n'est pas conventionné, le logement ne doit pas devenir sous-occupé, mais le bailleur peut alors choisir de proposer un logement plus petit.

Si plusieurs de ces personnes font une demande de transfert de bail, le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement rend sa décision en tenant compte des intérêts de chacun.

Si aucune de ces personnes ne fait de demande de transfert de bail, le bail est résilié automatiquement pour cause de décès.

Il y a abandon du logement dans 2 cas seulement :

Soit le départ du locataire est brusque et imprévisible, et a été programmé à l'insu des autres personnes habitant le logement. Par exemple, le locataire qui part pendant que son concubin est au travail en emportant des affaires personnelles, voire les meubles.

Soit le départ du locataire est rendu inéluctable et définitif en raison de problème de santé, et il s'impose au locataire et à ses proches. Par exemple, installation d'une personne âgée en maison de retraite.

À l'abandon du logement par le locataire, **le bail se poursuit** :

Avec son époux

Ou avec son partenaire de Pacs (s'il est cotitulaire du bail ou s'il avait fait la démarche pour le devenir)

Ou avec son concubin (s'il est cotitulaire du bail)

Mais chacun peut y renoncer en donnant son préavis (congé) au bailleur.

Dans ce cas, chacune des personnes suivantes peut **demandeur au bailleur le transfert du bail** en fournissant les justificatifs de sa situation :

Partenaire de Pacs qui n'était pas cotitulaire du bail et n'avait pas fait la démarche pour l'être

Concubin notoire qui n'était pas cotitulaire du bail

Ascendant qui vivait dans le logement depuis au moins 1 an à la date de l'abandon

Personne à charge (par exemple, personne handicapée ou personne de plus de 65 ans) qui vivait dans le logement depuis au moins 1 an à la date de l'abandon

Descendant qui vivait dans le logement depuis au moins 1 an à la date de l'abandon. Ses revenus ne doivent pas dépasser le montant maximum pour l'attribution du logement social. Lorsque le logement social n'est pas conventionné, le logement ne doit pas devenir sous-occupé, mais le bailleur peut alors choisir de proposer un logement plus petit.

Si plusieurs de ces personnes font une demande de transfert de bail, le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement rend sa décision en tenant compte des intérêts de chacun.

Si aucune de ces personnes ne fait de demande de transfert de bail au bailleur, le bail est résilié automatiquement pour cause d'abandon du logement.

#### **Où s'informer ?**

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

#### **Et aussi...**

#### **Textes de référence**

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 40  
Conditions de transfert du bail
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 14  
Abandon, décès
- Code civil : article 1751  
Époux et Pacsés cotitulaires du bail



**Ville de**

**Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*