

- Baux locatifs
- Colocation
- Continuation du bail
- Droits des occupants

■ Question :

Une locataire occupe un logement de type T3 avec son fils majeur, a sollicité un administrateur Indecosa-CGT élu chez son bailleur en ces termes :

- « • *Je souhaitais savoir, si je décède, est-ce que mon fils peut récupérer le bail de mon appartement. Il est étudiant pour l'instant mais j'ai besoin de connaître les droits attachés à la transmission de bail dans le logement social.*
- Vu la difficulté de se loger en Ile de France.*
- Peut-il être délogé ? »*

■ Réponse :

• Réponse rapide :

Si le bail peut être partagé entre les membres d'un couple (mariés, pacsés ou conjoints), la colocation n'est, en général, pas possible pour les logements locatifs propriétés d'un organisme de logement social et conventionnés APL.

Par ailleurs, les logements conventionnés APL nécessitent qu'une attribution de logement soit réalisée par une Caleol (commission d'attribution des logements et d'examen des conditions d'occupation des logements), émanation du Conseil d'administration ou de surveillance du bailleur.

Reste la possibilité de continuation de bail mais qui ne peut qu'être la conséquence d'un abandon du domicile par le locataire titulaire du bail ou du décès de ce titulaire. Le premier scénario n'est pas envisageable puisqu'il ferait perdre ses droits au titulaire du bail et qu'il ne peut abandonner son droit et continuer à habiter le logement. Quant au second, il n'est évidemment pas souhaitable.

Cependant, si un sort aussi funeste devait arriver, un descendant du titulaire du bail peut se voir maintenu dans le logement s'il répond alors aux conditions d'attribution, singulièrement disposer de ressources inférieures au plafond de ressources associé au logement occupé et que le logement soit adapté à la taille du ménage. **S'il répond à ces conditions, ce qui semble être le cas aujourd'hui, et en fait la demande, le bailleur ne peut lui refuser cette continuation du bail.**

• Réponse détaillée :

■ L'impossibilité de colocation dans le logement social

Rappelons que l'interdiction de sous-location ou de colocation constitue une règle générale dans le logement social, en tout cas pour la situation exposée.

L'art. [L. 442-8 du CCH](#) pose le principe de cette interdiction. L'art. [L. 442-8-1 du CCH](#) pose une exception à cette interdiction pour permettre les baux glissants permettant notamment des actions sociales de socialisation par le logement et pour de la sous-location générationnelle (sous-location d'une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap).

Pour confirmation, l'[art. 40 de la Loi 89-462](#) du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 exclut les logements appartenant aux OLS et faisant l'objet d'une convention APL de la possibilité de colocation ouverte par l'[art. 8-1 de cette même loi](#) pour les autres logements locatifs.

■ Les cas de continuation du bail

L'art. [14 de la Loi n° 89-462](#) du 6 juillet 1989 pose les cas de continuation du bail, que le logement locatif relève du secteur social ou du secteur libre : l'abandon du domicile par le locataire ou le décès du locataire.

Cependant, le même [art. 40 de la Loi 89-462](#) pose des conditions à cette continuation :

- Les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire.
- Il exclut aussi les conditions de ressources pour les ascendants, les personnes présentant un handicap mais leur impose la nécessité de démontrer effectivement vivre avec le locataire depuis plus d'un an.
- De fait, les descendants doivent remplir les conditions de ressources et l'adaptation du logement à la taille du ménage.

Par ailleurs, lorsque cette adaptation du logement n'est pas réelle, le bailleur « *peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire* ».

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, ... supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Ainsi, une personne seule peut occuper un logement de type T3 sans être accusé de sous-occupation.

■ Annexes :

● Références légales au I2/I1/25 :

■ Article 1751 du Code civil

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Modifié par Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 4

« Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de **deux époux**, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de **deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité**, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux.

*En cas de décès d'un des **époux** ou d'un des **partenaires liés par un pacte civil de solidarité**, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément. »*

■ Article 14 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2002

Modifié par Loi n°2001-1135 du 3 décembre 2001

« En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;
- **au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;**
- au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;
- **aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;**
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier. »

■ **Extrait de l'article 44 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**

« ...

L'article 14 leur est applicable à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat **remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage**. Les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans. **Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources** mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire. ... »

■ **Article L621-2 du CCH**

Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 109 (V)

« Les locaux vacants ou inoccupés sont définis par décret. Ce décret fixe les obligations incombant aux propriétaires, aux gérants et aux occupants des lieux en ce qui concerne la tenue du fichier général, ainsi que les déclarations prévues aux articles L. 621-5 et L. 621-6.

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° **Leurs parents et alliés ;**
- 3° **Les personnes à leur charge ;**
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.

Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article. »