



L'ABANDON DU DOMICILE ET LE SORT DU BAIL EN COURS. (II)

publié le 18/06/2011, vu 16366 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Après avoir présenté, les conséquences du décès du locataire sur la continuation du bail, j'analyserai les conséquences de l'abandon du locataire sur le bail.

L'article 14 al 1 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 permet le transfert du contrat de bail, en cas d'abandon du domicile par le locataire, à des personnes limitativement énumérées.

Il s'agira de voir auprès de qui (II) après avoir analysé la notion d'abandon (I).

I - La notion stricte d'abandon de domicile du locataire

Cette notion s'entend de façon stricte et suppose un départ brusque et imprévisible du domicile par le locataire en titre. (ex un départ sans prévenir, sans laisser de précisions,...subreptice)

3^{ème} Civ, 15 avril 1992, pourvoi N°90-16042

Un départ organisé ou concerté avec les personnes demeurant dans les lieux ne peut être assimilé à un abandon.

3^{ème} Civ, 26 novembre 2008, pourvoi n°07-17728

Le **placement définitif d'un locataire en maison de retraite** imposé à l'une des personnes mentionnées à l'article 14, de la loi du 6 juillet 1989 constitue un abandon du domicile au sens de cet article.

Ainsi pour un fils qui voulait reprendre le bail de sa mère partie en maison de retraite a considéré que l'abandon peut également se caractériser par le caractère définitif du départ et le fait qu'il soit imposé à celui qui demeure.

3^{ème} Civ, 8 juillet 2009, pourvoi 08-16.992

*attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, qu'il résultait des éléments de preuve produits par Mme Corinne X... que sa mère, à la suite de divergences d'ordre personnel survenues entre elles, avait, au cours du premier trimestre 2005, quitté son logement **sans l'informer de sa nouvelle adresse ni lui donner de ses nouvelles, la cour d'appel, qui, sans inverser la charge de la preuve, a pu en déduire que ce départ définitif constituait un abandon du domicile au sens de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, a légalement justifié sa décision***

II- Les personnes susceptibles de récupérer les lieux en cas d'abandon du locataire

L'article 14 al 1 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 permet un transfert du contrat, en cas d'abandon du domicile par le locataire, ainsi 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 ;

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

1°- *L'habitation principale du conjoint abandonné*

Celui-ci pourra demander la transmission de son bail l'article 14, loi du 6 juillet 1989, ou le l'attribution du bail en vertu de l'article 1751 du Code civil en tant que cotitulaire du bail.

--Aux termes de l'article **1751 du code civil** (modifié par la loi du 3 décembre 2001), le droit au bail du local, **sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux** est, quel que soit leur régime matrimonial, en dépit d'une convention contraire, et même si le bail a été conçu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.

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.

Le conjoint peut en effet préférer renoncer au bail. Il doit dans cette hypothèse en informer le plus rapidement possible le bailleur.

Tant qu'il ne l'aura pas fait, il sera redevable des loyers.

Lorsque le conjoint ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil (local qui n'est pas à usage exclusif d'habitation et qui ne sert pas effectivement à l'habitation des deux époux), il viendra alors en concurrence avec les autres bénéficiaires visés à l'article 14 (descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, partenaire lié au locataire par un PACS, ascendants, 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 prononcera en fonction des intérêts en présence.

2°- *Le partenaire pacsé*

3°- *le concubin : la preuve du caractère notoire depuis au moins un an à la date du décès*

Il devra démontrer

L'existence d'un concubinage stable et durable pendant au moins une année avant le décès.
une durée depuis au moins un avant le décès

L'article **515-8 du Code civil** le définit comme une union de fait, caractérisée par une vie

commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple.

Le **concubinage notoire** sera caractérisé par la stabilité d'une vie commune, continue, affective et effective depuis **au moins un an** à la date de l'évènement. Ces faits seront établis par tous moyens.

Le certificat de concubinage, délivré en mairie, sans valeur juridique particulière constituera un indice de la réalité.

Cela signifie concrètement que le bail, sera automatiquement transféré au nom du concubin, sans nécessité d'une manifestation particulière, si bien qu'il n'y aura pas l'obligation d'établir un nouveau bail au nom du concubin.

4°- La preuve de résidence avec le locataire décédé depuis au moins un an à la date du décès pour les descendants, les ascendants et personnes à charges

Ces éléments seront établis par tous moyens (pièces fiscales, courriers...)

Il faut entendre par là une cohabitation habituelle (Cour d'appel de Paris 30 novembre 2000).

A noter que les héritiers, seront tenus des éventuels impayés de loyers que s'ils acceptent la succession par le bénéficiaire du transfert.

La loi ne distingue pas les majeurs et les mineurs.

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris