



Sans papiers mais pas sans droits : continuation du bail au profit du concubin notoire.

Commentaire article publié le 13/11/2016, vu 5085 fois, Auteur : [Marine RENAUDIN, Juriste](#)

Commentaire d'arrêt sur le transfert de bail en matière de baux d'habitation.

Dans un arrêt du 10 octobre 2016, la troisième chambre civile de la Cour de Cassation est venue rappeler la primauté du droit spécial en matière de baux d'habitation.

Suite au décès d'une locataire du parc HLM, son concubin notoire a sollicité le transfert du bail à son profit. N'ayant pu justifier son identité et produire un titre de séjour valable, le concubin est assigné par le bailleur social en expulsion et en paiement d'indemnités d'occupation.

La cour d'appel ne donne pas droit aux demandes du bailleur social au motif que l'occupant était le concubin notoire du locataire décédé depuis plus d'un an à la date du décès lui permettant ainsi de bénéficier du transfert du bail.

L'organisme HLM fait valoir le défaut de titre de séjour régulier du défendeur, condition à respecter pour se voir un attribuer un logement social définie à l'article R 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

La Cour de Cassation approuve la décision rendue par la cour d'appel d'en avoir exactement déduit que le bail devait être transféré à l'occupant du logement dès lors qu'il vivait avec le locataire décédé depuis au moins un an à la date de son décès.

Compte tenu de l'attribution du bail, il s'ensuit que les sommes réclamées sont dues au titre du loyer et non d'une indemnité d'occupation.

Cette décision est une illustration concrète du principe selon lequel le droit spécial déroge au droit commun.

Ainsi, le concubin notoire qui remplit les conditions de transfert du bail prévues par l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 ne peut se voir opposer les dispositions légales régissant l'attribution des logements sociaux (article 40 de la loi du 6.7.1989).

Pour mémoire, le transfert du bail n'est pas automatique au profit des occupants du parc public.

En effet, outre les conditions posées à l'article 14, l'occupant se prévalant du bail doit remplir deux conditions supplémentaires :

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

Ces conditions supplémentaires ne sont toutefois pas applicables aux :

- Au 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.

Sans nul doute, en appliquant de façon uniforme la réglementation des rapports locatifs issue de la loi du 6.7.89 aux occupants du parc public, se dessine la volonté du législateur, notamment avec la loi ALUR, de renforcer la pérennité des situations d'occupation locative existantes, conférant ainsi aux occupants un véritable droit au logement.