Image not found or type unknown

Les spécificités du transfert du bail dans le secteur HLM

Commentaire d'arrêt publié le **14/06/2024**, vu **1308 fois**, Auteur : Nassyha

L'handicap du bénéficiaire du transfert de bail dans le secteur HLM permet d'échapper aux exigences de l'article 40, I, de la loi du 6 juillet 1989.

Le transfert de bail en cas de décès du locataire dans le secteur du logement social est encadré par des conditions spécifiques, tant légales que jurisprudentielles.

L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le contrat de location est transféré au conjoint survivant, au partenaire de PACS, aux descendants, ascendants, ou aux personnes à charge qui vivaient avec le locataire depuis au moins un an à la date du décès. Mais il faut également tenir compte des exigences posées par l'article 40 de cette même loi pour les logements sociaux. Cet article précise que le bénéficiaire du transfert doit remplir les conditions d'attribution du logement, notamment les conditions de ressources, et que le logement doit être adapté à la taille du ménage.

- Le bénéficiaire du transfert doit respecter les plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements sociaux. Si les revenus du bénéficiaire dépassent ces plafonds, le transfert du bail peut être refusé.
- Le logement doit être adapté à la taille du ménage du bénéficiaire et ne doit pas être suroccupé ou sous-occupé.

Ces conditions ne trouvent pas à s'appliquer pour un certain nombre de bénéficiaires, notamment lorsque le descendant peut se prévaloir d'un handicap au sens de l'article L.114 du Code de l'action sociale et des familles (CASF).

Selon cet article, un handicap est toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

L'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 28 mars 2024 (CA Paris, 3e ch, 28 mars 2024,n°21/20019) vient mettre en application ces dispositions légales suite au rejet par le tribunal de la demande de transfert de bail à son profit du fils du locataire décédé, parce que le logement n'était pas adapté à la taille du ménage.

Dans cet arrêt, le descendant se prévalait devant la Cour d'Appel d'une situation de travailleur handicapé en produisant une décision de la maison départementale des personnes handicapées qui lui reconnaissait un taux d'incapacité supérieure ou égale à 50% et lui accordait une allocation adulte handicapée.

En outre, la Cour d’Appel de Paris relève qu’il résulte des attestations médicales produites par l’appelant qu’il souffrait d’un état mental altéré et des troubles cognitifs, ce qui correspond à ce qui est requis par l’article L.114 du CASF.

S’il est possible pour certains bénéficiaires d’échapper aux exigences de l’article 40 de la loi du 6 juillet 1989 selon leur situation, les personnes à charge doivent avoir vécu avec le locataire depuis au moins un an avant le décès conformément à l’article 14 de la même loi. Cette condition est appréciée strictement y compris pour une personne qui se prévaut d’un handicap (Cour d'appel d'Aix-en-Provence - 11/04/2024, Chambre 1-2 - n°23/04155).

Maître Karim Djaraouane

Cabinet Nassyha

11 avenue de l'Opéra 75001 Paris

tél:06.95.488.788

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés