



Transfert de bail en cas de décès et logement hlm inadapté à la taille du ménage

Commentaire d'arrêt publié le 25/02/2019, vu 1789 fois, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

L'article évoque le fait que le transfert de bail d'un logement hlm en cas de décès ne peut s'opérer au profit d'un descendant si le logement hlm est manifestement inadapté à la taille du ménage.

L'article 14 de la loi du 06 juillet 1989 prévoit que lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

Il semble néanmoins que le transfert en cas de décès ne peut s'opérer pour un logement loué par un bailleur social lorsque le logement est inadapté à la taille du ménage.

Au début de l'année 1970, un bailleur social a donné à bail un appartement de six pièces à Monsieur B. Au décès de celui-ci, le bail a été poursuivi par sa veuve, qui est décédée par la suite. Le bailleur social a assigné Monsieur D. son fils, demeuré dans les lieux, afin de faire juger qu'il ne pouvait bénéficier du transfert du bail à son nom en raison de l'inadaptation du logement à la taille du ménage.

La cour d'appel de Versailles a fait droit à la demande du bailleur social.

Le fils de la locataire décédée devait former un pourvoi en cassation et reprochait au bailleur social de ne pas avoir respecté au préalable aux termes de l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation son obligation en cas de sous-occupation d'un logement de proposer au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins.

Or, la cour d'appel a considéré que Monsieur D. ne pouvait bénéficier des dispositions de ce texte au motif que celles-ci s'appliquent aux rapports entre organismes d'hlm et locataire, qualité que n'avait pas Monsieur D. au décès de sa mère, et dans la mesure où la taille de ce logement, composé de six pièces, n'est pas adaptée à la situation de l'intéressé, qui vit seul.

La cour de cassation a validé pleinement l'appréciation de la cour d'appel et a jugé dans un arrêt du 20 décembre 2018 n° 18-10.124 que le logement n'était pas adapté à la situation de Monsieur D. qui vivait seul dans les lieux, et que celui-ci ne pouvait prétendre au transfert du bail à son profit.

D'autre part, elle a retenu que l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation ne s'applique qu'aux rapports entre l'organisme d'hlm et le locataire et que le bailleur social n'était pas tenu de proposer un relogement à Monsieur D. qui n'avait pas la qualité de locataire.

Je reste à votre disposition [ici](#).

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou-avocat.fr>

<http://www.vanitou.com>

contact@vanitou.com

Tél : [0142664484](tel:0142664484)