

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

COLOCATION, SOUS-LOCATION, HÉBERGEMENT, CESSION DE BAIL, DÉCÈS DU LOCATAIRE ET ABANDON DE DOMICILE

Fiche pratique J 125

Date de publication : 30/08/2016 - Logement/immobilier



En principe, seul le locataire est titulaire de droits sur le logement. Mais il arrive que d'autres occupants les revendiquent à leur tour. Parfois à raison, parfois à tort, selon que le locataire principal leur aura transmis, légalement ou non, tout ou partie de ses droits.

Cette fiche pratique prévoit les **cinq situations** dans lesquelles peuvent se trouver les titulaires de droits sur le logement.

- 1 - [La colocation](#)
- 2 - [La sous-location](#)
- 3 - [L'hébergement gratuit](#)
- 4 - [La cession de bail](#)
- 5 - [Le décès du locataire ou l'abandon de domicile](#)

1 - LA COLOCATION (article 8-1 de la loi de 1989)

On parle de colocation lorsque le logement constitue la résidence principale de plusieurs locataires (colocataires ou copreneur). Cette forme de location n'appelle pas de remarque particulière, sauf peut-être en cas d'impayés ou de congé donné par un seul des colocataires.

Désormais encadrée

Très peu encadrée jusqu'à lors, il existe désormais une définition concrète de la colocation : "la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur" ([article 8-1 de la loi de 1989](#)). Les contrats de colocation sont soumis au **titre I** de la loi du 6 juillet 1989 qui encadre les rapports locatifs.

Attention aux fausses colocations !

Partager un appartement à plusieurs présente de nombreux avantages et les offres fleurissent dans la presse et sur Internet. Si ce mode d'occupation est accepté par le bailleur, et si tous les occupants figurent au contrat ou sur un avenant, la situation est claire et sans risque : c'est une véritable colocation. Dans le cas contraire, il s'agit juridiquement d'une sous-location ou d'une cession de bail, vraisemblablement interdite.

1.1 - La conclusion d'un contrat type de location à bail unique : un contrat type pour tous

Le [décret du 29 mai 2015](#) relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale, définit des contrats types qui s'appliquent aux contrats de location non meublée, de location meublée et de colocation à bail unique, et ce, depuis le 1er août 2015. A savoir que la colocation est soumise au régime juridique dont dépend le logement (location meublée, location HLM, etc.).

Le dépôt de garantie

Il est possible pour le bailleur de demander au locataire le versement d'un dépôt de garantie. Le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à **un mois** de loyer en principal pour les locations vides ([article 22](#)) et **deux mois** pour les locations meublées ([article 25-6](#)).

Il est versé à l'entrée dans les lieux et est restitué à la remise des clés au bailleur par le dernier des colocataires.

La fixation du loyer

La fixation du loyer ([articles 17](#) pour la location vide ou [25-9](#) pour la location meublée) est :

- libre dans les zones non concernés par l'encadrement des loyers ;
- plafonnée, dans la limite du loyer de référence majoré, dans les zones d'encadrement.

Pour plus de détails sur l'encadrement des loyers, consulter la fiche pratique de l'INC "[Mieux comprendre l'encadrement des loyers](#)".

Il est aussi nécessaire de respecter le degré d'occupation du logement ("normes de peuplement" issues de l'[article L. 831-3, I, 2°](#) du code de la sécurité sociale). Pour plus de détails sur les indices de peuplement, voir le [site de l'INSEE](#).

Attention : le montant de la somme des loyers perçus par l'ensemble des colocataires ne peut être supérieure au montant du loyer applicable au logement.

Les charges

Le bailleur reçoit de chaque copreneur une quote-part du loyer (charges comprises). Il peut récupérer les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail vide ([article 23](#) de la loi du 6 juillet 1989) ou meublé ([article 25-10](#)).

de la loi de 1989) de deux façons :

- S'il s'agit de **provisions mensuelles de charges** : les charges locatives doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Dans ce cas, il faut comparer les provisions versées par les copreneurs avec les dépenses réellement engagées par le propriétaire.
- S'il s'agit d'un **forfait** versé en même temps que le loyer : le montant et la périodicité du versement **doivent être définis dans le contrat**, et il ne pourra pas y avoir de régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles déterminé en fonction de l'[article 23](#), et comme le loyer principal et, dans les mêmes conditions, le forfait de charges peut être révisé chaque année. Enfin, le montant de ce forfait ne doit pas être disproportionné au regard des charges payées précédemment par le même locataire ou par le précédent.

La liste des charges récupérables sur le locataire est fixée par le [décret n°87-712 du 26 août 1987](#).

En cas d'impayés

Le bailleur doit-il poursuivre chaque copreneur (ou locataire), ou peut-il se retourner contre un seul copreneur ? Si le contrat ne contient aucune clause de solidarité, les locataires ne sont pas solidaires. Chacun ne peut être poursuivi que pour le paiement de sa quote-part. À l'inverse, si le contrat contient une clause par laquelle les preneurs se « déclarent solidaires » ou « s'engagent solidairement », chacun peut être poursuivi pour la totalité. Celui qui a payé se retournera alors contre son ou ses copreneurs.

En cas de congé donné par tous les copreneurs

C'est la situation la moins délicate. Le congé commun (avec tous les noms et signatures) ou individuel (par un locataire) est adressé au bailleur et le montant du dépôt de garantie est alors versé par le bailleur à l'un d'entre eux. A chaque copreneurs de s'arranger pour la répartition de sa quote-part.

En cas de congé donné par un des copreneurs, existe-il une solidarité ?

Le colocataire donnant congé, doit respecter un délai de préavis comme n'importe quel locataire.

> Pour en savoir plus sur le délai de préavis et le congé, voir la fiche pratique "[Location vide : durée du contrat, congé, préavis, fin de location](#)".

Plusieurs problématiques peuvent se poser. En voici quelques exemples :

- Ce congé met-il fin au contrat ? Non. Chacun est titulaire d'un droit. Le départ de l'un d'eux ne constitue pas une clause de résiliation de la location, qui se poursuit aux mêmes conditions avec celui ou ceux restés dans les lieux. Le contrat peut cependant prévoir que, dans une telle hypothèse, le bail serait résilié, ou encore qu'il serait demandé au(x) locataire(s) restant dans les lieux de fournir alors le cautionnement financier d'une tierce personne. De telles clauses sont valables.
- Celui qui a donné congé est-il libéré du paiement des loyers et de toutes autres sommes dues au bailleur (charges, réparations locatives) ? Si le contrat ne contient pas de clause de solidarité, le locataire est libéré du paiement des loyers dès la fin de son préavis. En revanche, si le contrat contient une clause de solidarité, la solidarité d'un des colocataires (et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui) prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire est entré dans les lieux. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de **six mois** après la date d'effet du congé. Le contrat de bail doit identifier clairement le colocataire dont le départ met fin à l'engagement de la caution (article 8-1 de la loi de 1989). De plus, la loi précise que l'acte de cautionnement des obligations des colocataires doit identifier nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution.
- Celui qui a donné congé peut-il demander sa quote-part du dépôt de garantie ? Non. Même en l'absence d'une clause de solidarité car le remboursement suppose la restitution effective des lieux. La question doit alors se résoudre à l'amiable entre copreneurs.

1.2 - La conclusion de plusieurs contrats entre le bailleur et ses locataires : chacun son contrat

C'est une possibilité que peut choisir le bailleur. Dans ce cas, ce dernier signe un contrat de location indépendant avec chaque (co)locataire.

A savoir que le **contrat type** ne s'applique pas aux colocations, de logement vide ou meublé, formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur (articles 1 et 2 du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale).

Attention : lorsque la colocation donne lieu à la conclusion de plusieurs contrats, elle constitue une division de logement. La superficie doit alors être supérieure à 14 m² ou le volume habitable à 33 m³ au moins par habitant pour les 4 premiers habitants (article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation).

Contrairement à la conclusion d'un bail unique :

- en cas de congé donné par un des copreneurs pour sa partie privative, le bailleur peut choisir un nouveau colocataire sans nécessité d'avoir l'accord des autres colocataires. Pareillement, en cas de proposition de renouvellement de bail ou de congé par exemple, le bailleur devra adresser à chaque colocataire toute notification ;
- le colocataire sortant récupère son dépôt de garantie dans le délai fixé par la loi ou par le contrat ;
- la durée de chaque contrat peut être modulée en fonction de la demande du locataire (par exemple : un contrat de neuf mois pour un étudiant et un contrat d'un an pour le ou les autre(s) colocataire(s)).

1.3 - L'exclusion des époux et des partenaires pacsés

Attention, les locations consenties exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité (PACS) au moment de la conclusion initiale du contrat sont exclues de la colocation. Les dispositions spécifiques à la colocation ne sont donc pas applicables aux baux signés par des époux ou des partenaires liés par le PACS.

Attention, il en va différemment si les deux colocataires se pacsent ou se marient après la conclusion de leur bail.

Les époux

Les époux sont des copreneurs d'un type particulier, du moins en ce qui concerne leur domicile conjugal. En effet, chacun a le titre de locataire, même si un seul figure au contrat, et même s'ils se marient en cours de bail (article 1751 du code civil). Ils sont solidaires de plein droit, du seul fait de leur mariage, sans qu'il soit besoin d'une clause particulière dans le contrat (article 220 du code civil). Et ils le demeurent, même en cas de vie séparée, aussi longtemps qu'un jugement de séparation de corps ou de divorce n'a pas été rendu et retranscrit sur les registres de

l'état civil.

Les partenaires pacsés

Les partenaires liés par un pacte civil de solidarité (PACS) ne sont copreneurs que s'ils ont tous les deux signé le contrat ou un avenant. Si tel n'est pas le cas, en cas de séparation, le partenaire non signataire n'a pas de droit sur le logement, sauf s'il s'agit d'un abandon de domicile. En revanche, les pacsés sont solidaires de plein droit pour le paiement du loyer et autres dettes liées au logement ([article 515-4 du code civil](#)). En cas de séparation, ils ne sont dégagés de cette solidarité qu'à compter de l'inscription de la dissolution du PACS sur le registre du tribunal d'instance du lieu de résidence.

1.4 - Les aides au logement

Que les copreneurs aient signé un contrat de bail unique ou plusieurs contrats indépendants, chaque colocataire peut bénéficier d'une aide au logement qui lui est propre et au prorata de la partie du loyer qu'il paye. Pour plus de détails sur ce sujet, consulter le site de la [CAF](#).

1.5 - La taxe d'habitation

Une seule taxe d'habitation est établie au nom de l'un des occupants. Il appartient aux colocataires de se répartir le montant de la taxe entre eux, ce qui relève de la sphère privée ([article 1408 du code général des impôts](#)).

1.6 - L'assurance du logement

Tout locataire se doit de s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur ([article 7, g](#)) de la loi de 1989).

Chacun des copreneurs doit donc être assuré au titre de l'assurance mutirisque habitation (MRH) :

- soit avec un contrat unique pour tous les copreneurs : la police d'assurance doit, dans ce cas, mentionner les nom et prénom de chacun des colocataires.
- soit par une assurance individuelle souscrite par chacun des copreneurs.

Pour les contrats conclus, renouvelés ou reconduits depuis le 8 août 2015, les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le contrat de la souscription par le bailleur d'une **assurance pour compte** récupérable auprès des colocataires ([décret n°2016-383 du 30 mars 2016](#) fixant le montant maximal de la majoration de la prime annuelle d'assurance pour compte du locataire). Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte récupérable ([article 8-1 de la loi de 1989](#)).

2 - LA SOUS-LOCATION (article 8 de la loi de 1989)

La sous-location est le contrat par lequel le locataire donne en location tout ou partie de son logement. Il reste locataire du bailleur tout en devenant le bailleur de son sous-locataire : on le désigne sous le terme de « locataire principal ». En règle générale, le locataire n'a le droit de sous-louer que s'il en a l'autorisation écrite de son bailleur. Cette règle résulte de textes différents suivant le régime juridique de la location.

Ce sont les dispositions de l'[article 8](#) de la loi du 6 juillet 1989 qui régissent la sous-location. Qu'il soit écrit ou verbal, le contrat de sous-location est un véritable contrat de location qui correspond aux dispositions de l'[article 3](#) de la loi de 1989.

Pour les contrats conclus depuis le 27 mars 2014, le locataire doit transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours. Le locataire qui sous-loue sans autorisation du bailleur (ou en dépit d'une interdiction) risque donc de recevoir congé.

Les rapports entre les parties :

- Entre le locataire principal et le sous-locataire : le locataire principal a tous les droits et obligations du bailleur, et le sous-locataire celui d'un locataire.
- Entre le bailleur et le sous-locataire : en principe, il n'existe pas de lien juridique entre eux. Toutefois, si le locataire principal ne paie pas son loyer, le bailleur pourra le réclamer au sous-locataire, mais seulement à concurrence du prix de la sous-location (article 1753 du code civil).

2.1 - En location de droit commun

Les locataires des logements loués vides (sauf HLM, logements conventionnés ou logements relevant de la loi de 1948) sont soumis à l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 : "Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer". Le prix du mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

Le locataire qui envisage de sous-louer devra donc en solliciter au préalable l'autorisation, en précisant le prix qu'il entend demander. Le bailleur est libre d'accorder ou de refuser cette autorisation.

La durée est fixée librement entre le locataire et le sous-locataire, mais elle ne peut excéder la durée de la location principale car le locataire ne peut accorder plus de droits qu'il n'en détient lui-même.

Sanction de la sous-location

Le locataire a sous-loué le logement sans autorisation. Le tribunal précise dans cette décision "que les manquements établis à son encontre, pour sérieux qu'ils soient, ne justifient pas, au moins en l'état, le prononcé de la résiliation du bail, à charge néanmoins pour lui de considérer la procédure comme valant avertissement solennel d'avoir désormais à se conformer strictement aux obligations que lui font tant le bail que la loi du 6 juillet 1989" (TI de Paris, 9ème arrondissement, 13 février 2014).

Dans une autre affaire, des locataires d'un duplex avec terrasse et vue sur Notre-Dame ont été condamnés à payer à leur bailleur 5 000 euros de dommages et intérêts pour l'avoir loué, sur la plate-forme Airbnb, au prix de 700 euros la semaine (TI Paris 5, 6 avril 2016).

2.2 - En HLM

Principe : sous-louer est interdit

Sous-louer en HLM est interdit et même passible d'une amende de 9 000 € (article L. 442-8 du CCH). Inutile, donc, d'en demander l'autorisation : l'organisme bailleur ne peut l'accorder. Le locataire qui sous-loue malgré cette interdiction peut recevoir congé.

Exception : dans trois cas

Par dérogation à l'article précédent, selon les dispositions de l'article L. 442-8-1 du CCH, les locataires des organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) peuvent, après information de l'organisme bailleur, sous-louer une partie de leur logement à :

- des personnes de plus de 60 ans ;
- des adultes handicapés au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme à l'article L. 442-1 du même code) ;
- des personnes de moins de trente ans pour une durée d'un an renouvelable.

Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

Ces locataires sont tenus d'informer leur bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Ils doivent alors passer avec leur sous-locataire un contrat conforme à un contrat type.

La question de la sous-location avec bail glissant utilisé par les HLM

C'est un dispositif qui a vocation à faciliter l'accès de certaines catégories de ménages au statut de locataire, après une première période de sous-location. A la suite de la loi ALUR du 24 mars 2014, les dispositions de l'article L. 442-8-2 du CCH ont été complétées par un nouvel alinéa indiquant que l'offre de logement définitif peut consister en l'attribution du logement occupé au sous-locataire aux fins de signature d'un bail à son nom.

Par ailleurs, les personnes reconnues prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence peuvent se voir proposer des logements en sous-location avec bail glissant. La loi prévoit la conclusion d'une convention annexée au contrat de sous-location entre l'organisme HLM, la personne morale locataire et le sous-locataire. Cette convention doit être conclue dans le respect des obligations locatives, définies à l'article 7 de la loi de 1989, notamment payer son loyer et ses charges, user paisiblement des locaux, etc. (article L. 442-8-3 du CCH).

Un examen périodique contradictoire de la situation du sous-locataire est prévu afin d'évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom. Dans un délai de deux mois avant l'échéance de la période d'examen, l'organisme HLM doit indiquer au représentant de l'Etat dans le département où est situé le logement s'il propose un bail au sous-locataire et, s'il refuse, les motifs de sa décision.

2.3 - En logement conventionné (non-HLM)

Il s'agit des logements construits ou améliorés avec une aide publique. Pour en bénéficier, le bailleur a passé une convention avec l'Etat, qui lui impose certaines conditions de location et permet à ses locataires de bénéficier de l'APL (aide personnalisée au logement) si leurs ressources le permettent.

Si le locataire est un particulier, il ne peut jamais sous-louer, sauf s'il est agréé pour recevoir des personnes âgées ou handicapées à domicile, comme en HLM (article R. 353-131 du CCH). De même, le bailleur peut louer des logements à des associations ou organismes à vocation sociale, en vue de leur sous-location.

2.4 - En location soumise à la loi de 1948

Suivant l'article 78 de la loi de 1948, le preneur n'a pas le droit de sous-louer sauf accord du bailleur. Il ne suffit pas que celui-ci ait connaissance de la sous-location et qu'il la tolère pour en déduire qu'il l'autorise : cette autorisation doit être expresse donc écrite.

Elle comporte toutefois trois exceptions :

- sous-louer une seule pièce dans un logement qui en comporte plusieurs est possible, même sans autorisation (article 78 alinéa 2 de la loi de 1948) ;
- un locataire ou occupant vivant seul et âgé de plus de 65 ans peut sous-louer deux pièces, à condition que le logement n'en comporte pas plus de cinq (article 78 alinéa 3). Cette exception vise à permettre aux personnes qui n'occuperaient pas suffisamment les lieux au regard de la loi de conserver le bénéfice du droit au maintien, et ainsi d'éviter de devoir partir (article 10, alinéa 7) ;
- le fonctionnaire détaché peut sous-louer son logement en totalité pour la durée de son éloignement (ordonnance n° 58-1374 du 30 décembre 1958).

Dans ces trois cas, le locataire est dispensé de demander l'autorisation de son bailleur, mais il est tenu de lui notifier la sous-location par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai d'un mois, en précisant le prix demandé au sous-locataire (article 78 alinéa 4 de la loi de 1948).

En cas de sous-location régulière (c'est-à-dire autorisée ou simplement notifiée, selon le cas), le loyer de la location est majoré de 50 % maximum (voir exceptions à l'article 27 de la loi de 1948).

En cas de sous-location irrégulière, le locataire principal peut être déchu de son droit au maintien dans les lieux, et les sous-locataires devront quitter le logement.

Quant à la fixation du loyer, deux hypothèses peuvent se rencontrer :

- les locaux sont sous-loués vides : le loyer peut être égal au loyer payé par le locataire principal si le logement est totalement mis à la disposition du sous-locataire. S'il s'agit d'une sous-location partielle, le sous-locataire paiera un loyer proportionnel aux lieux loués, éventuellement majoré de 20 % au maximum ;
- les locaux sont sous-loués meublés : au prix du loyer principal vient s'ajouter le prix de la location du mobilier qui peut, au plus, lui être égal.

Concernant la durée de la sous-location, si elle ne porte que sur une partie de la location principale, la durée est fixée librement entre le locataire et son sous-locataire. Mais si la location prend fin, la sous-location cesse également. À l'inverse, si le logement est sous-loué en totalité, le sous-locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux comme un locataire ordinaire, sauf dans un cas : lorsque le logement est sous-loué en meublé et que le propriétaire ou le locataire principal justifie que le local constitue son domicile (article 4).

3 - L'HEBERGEMENT GRATUIT

L'hébergement est la mise à disposition d'une partie de son logement à un tiers, généralement provisoirement et surtout gratuitement.

3.1 - La gratuité

Ce qui différencie l'hébergement de la sous-location, c'est sa gratuité. "Gratuité" doit s'entendre au sens le plus large, c'est-à-dire sans contrepartie pécuniaire ni d'aucune sorte. Si l'hébergement est proposé par exemple, moyennant la fourniture d'heures de ménage, de gardiennage ou de garde d'enfant, il ne s'agit plus d'hébergement mais d'une sous-location. Le locataire principal, s'il n'a pas été autorisé à sous-louer, risque alors de recevoir congé.

3.2 - Peut-on interdire l'hébergement ?

Si le contrat n'interdit pas l'hébergement, le locataire est libre de recevoir qui il veut et aussi longtemps qu'il le souhaite, même si la sous-location lui est interdite. Mais certaines clauses du contrat de location viennent parfois limiter ou interdire l'hébergement. Quelles en sont les conséquences ? Tout dépend des liens qui existent entre le locataire et la personne qu'il héberge, mais aussi du régime de la location :

- **Si la personne hébergée est liée au locataire par d'étroits liens familiaux ou amoureux** : Le locataire est dans son droit. Les clauses d'un contrat d'habitation ne peuvent priver le locataire d'héberger ses proches, cela en vertu de l'article 8-1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés sur le respect de la vie privée et familiale,
- **Si le locataire ne peut pas justifier de liens aussi étroits?** : Il devra mettre fin à l'hébergement, mais les tribunaux considèrent généralement que cet acte n'est pas d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du contrat. Cependant, lorsqu'il s'agit d'une location HLM, cela peut devenir plus compliqué. En effet, l'attribution d'un tel logement étant fonction de la situation de famille et des ressources du locataire, elle conditionne une occupation strictement personnelle.

4 - LA CESSION DE BAIL (article 8 de la loi de 1989)

Certains locataires, en quittant leur logement, y installent un successeur, parfois pour ne pas avoir la charge du loyer pendant la durée du préavis, parfois pour rendre service à une relation. Cette pratique est fréquemment utilisée dans les logements en colocation, où les locataires se succèdent de façon informelle. Pourtant, sans autorisation du bailleur, elle est interdite dans les logements de droit commun, vides ou meublés, (article 8 de la loi de 1989) et les logements soumis à la loi de 1948, au même titre que la sous-location.

Elle est également strictement interdite en HLM ainsi que dans les logements conventionnés, les conditions d'attribution imposant une occupation personnelle.

En cas de cession régulière

Le cessionnaire (le nouveau locataire) devient titulaire du contrat et acquiert tous les droits et obligations qui en découlent. Mais le cédant (le locataire primitif), qui renonce à tout droit sur le logement, reste responsable en cas de défaillance du nouveau locataire. L'autorisation du bailleur ne suffit donc pas à libérer le locataire sortant. Il faut qu'elle

précise que, désormais, le locataire en titre sera le nouveau locataire. On ne parle alors plus de "cession" mais plutôt de "novation", et le contrat fait généralement l'objet d'un avenant. Lorsque le contrat n'interdit pas la cession, aucune autorisation n'est nécessaire. Mais pour être valable, la cession qui n'a pas été expressément acceptée par écrit par le bailleur devra être portée à sa connaissance par huissier de justice.

En cas de cession irrégulière

Le locataire sortant qui cède sa location sans autorisation encourt la résiliation de son contrat, ce qui sera pour lui sans conséquence. Cependant, il pourra être assigné en réparation du préjudice causé au bailleur. Quant au nouvel arrivé, occupant sans droit ni titre, il devra quitter les lieux.

5 - LE DECES OU L'ABANDON DE DOMICILE (article 14 de la loi de 1989)

La loi distingue entre le **transfert du contrat** à la suite du décès du locataire et la **continuation du contrat** à la suite de l'abandon du domicile. En effet, le décès ou le départ inopiné du locataire entraînent toujours des conséquences dramatiques pour l'entourage. Pour limiter ces effets, la loi prévoit que, dans ces deux hypothèses, le contrat se poursuivra au profit de certains bénéficiaires. Si plusieurs personnes prétendent au bénéfice, c'est le juge qui décidera, en fonction des intérêts en présence.

Attention, les dispositions de l'article 14 de la loi de 1989 ne s'appliquent pas aux locations meublées.

5.1 - Le décès du locataire

En location vide de droit commun

Suivant l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, lors du décès du locataire, le transfert du contrat bénéficie :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil c'est-à-dire le conjoint du locataire qui ne vivait pas avec lui dans les lieux loués au moment du décès. Pour en savoir plus sur la procédure à suivre en cas d'abandon du domicile conjugal par un époux, consulter le site de service-public.fr ;
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité (PACS) ;
- aux ascendants qui vivait avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au concubin notoire qui vivait avec lui depuis au moins un an à la date du décès. La qualité de "concubin notoire" est parfois contestée par le bailleur mais une définition légale existe : "le concubinage est 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" (article 515-8 du code civil). Pour plus de détails sur le locataire concubin, consulter le site service-public.fr ;
- aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès. Cette notion de "personne à charge" est définie comme celle recevant du locataire une aide nécessaire à sa subsistance, lorsque ses propres ressources financières sont insuffisantes pour lui permettre de pourvoir à ses besoins essentiels (CA Paris, 6 e ch., sect B, 15 novembre 2007, RG : 06-16437) ;

Si plusieurs personnes peuvent prétendre au logement, en cas de décès, c'est le conjoint qui bénéficiera du transfert car dans ce cas, il dispose d'un droit exclusif sur le logement, sauf s'il y renonce expressément (article 1751 al. 3 du code civil).

En HLM ou logement conventionné

Les bénéficiaires de la transmission du contrat sont les mêmes que les bénéficiaires des logements de droit commun, sous réserve qu'ils remplissent les conditions d'attribution du logement (articles 14 et 40 de la loi du 6 juillet 1989).

Un logement HLM adapté à la taille du ménage et des ressources inférieures au plafond

En application combinée de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 d'une part, relatif aux logements, propriété d'un organisme d'habitation à loyer modéré et, d'autre part, l'article 14, relatif au transfert du bail en cas de décès ou d'abandon du domicile, la Cour de cassation a estimé que dès lors que les trois enfants remplissaient toutes les conditions d'application de ce dernier article, "aucun texte ne faisait obstacle à ce que le bail puisse faire l'objet d'un transfert commun aux trois frères et sœurs qui vivaient ensemble dans les lieux depuis de nombreuses années et que le ménage devait bien entendu dans son acception de cellule économique et familiale". De plus, "le logement de quatre pièces était adapté à la taille d'un ménage d'au moins trois personnes et les ressources des demandeurs ne dépassaient pas le plafond fixé pour l'attribution d'un logement HLM" (Cass. civ 3., 25 mars 2015, n° 14-11043).

En location soumise à la loi de 1948

L'article 5 de la loi de 1948 prévoit que le bail est résilié de plein droit par le décès du locataire. Cependant, il prévoit le bénéfice du maintien dans les lieux, en cas de décès de l'occupant de bonne foi, pour certaines personnes :

- le conjoint ;
- le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité (PACS) ;
- les ascendants ;
- les personnes handicapées (grand invalide de guerre, infirme ou invalide du travail dont le taux d'incapacité est au moins égal à 80 %) ;
- les enfants mineurs, jusqu'à leur majorité.

Les trois derniers bénéficiaires doivent avoir vécu avec le locataire depuis au moins un an à la date du décès.

La loi n° 2014-873 du 4 août 2014 pour l'égalité réelle entre les femmes et les hommes a modifié l'article 5 de la loi de 1948. Désormais, le maintien dans les lieux en cas de décès, reste acquis au conjoint, au partenaire lié par un PACS ou au concubin de l'occupant, lorsque ce dernier a fait l'objet d'une condamnation devenue définitive, assortie d'une obligation de résider hors du domicile ou de la résidence du couple, pour des faits de violences commis sur son conjoint, son concubin, son partenaire lié par un PACS ou sur leurs enfants.

5.2 - L'abandon de domicile

L'expression "**abandon de domicile**" doit être entendue dans son sens le plus strict car sa définition est issue de la jurisprudence. Depuis une décision du 26 novembre 2008, l'abandon de domicile se définit comme un **départ définitif imposé** à l'un des bénéficiaires du transfert du contrat. Ce qui permet à ce dernier de bénéficier ainsi des dispositions de l'article 14 de la loi de 1989. A titre d'exemple, lorsque des locataires âgés sont contraints de quitter leur domicile pour rejoindre un établissement adapté (Cass. civ 3., 26 novembre 2008, n° de pourvoi : 07-17728).

Auparavant, les tribunaux considéraient l'abandon de domicile comme un départ brusque et imprévisible, ce qui était moins favorable aux bénéficiaires (Cass. civ 3., 26 octobre 2004, n° de pourvoi : 03-12864 et Cass. civ 3., 15 avril 1992, n° de pourvoi 90-16042).

En location vide de droit commun

Suivant l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, en cas d'abandon du domicile, la transmission du contrat bénéficie :

- au conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil en cas d'abandon de domicile. Pour en savoir plus sur la procédure à suivre en cas d'abandon du domicile conjugal par un époux, consulter le site de service-public.fr ;
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité (PACS) ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- aux ascendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- au concubin notoire qui vivait avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile. La qualité de "concubin notoire" est parfois contestée par le bailleur mais une définition légale existe : "le concubinage est 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" ([article 515-8 du code civil](#)). Pour plus de détails sur le locataire concubin, consulter le site service-public.fr ;
- aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Que faire en cas de suspicion d'abandon ?

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure, par acte d'huissier de justice, le locataire de justifier qu'il occupe le logement. S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, l'huissier de justice peut procéder à la constatation de l'état d'abandon du logement. Afin d'établir l'état d'abandon du logement en vue de voir constater par le juge la résiliation du bail, l'huissier de justice dresse un procès-verbal des opérations. Si le logement lui semble abandonné, ce procès-verbal contient un inventaire des biens laissés sur place, avec l'indication qu'ils paraissent ou non avoir valeur marchande. Le juge qui constate la résiliation du bail autorise, si besoin, la vente aux enchères des biens laissés sur place et peut déclarer abandonnés les biens non susceptibles d'être vendus ([article 14-1 de la loi de 1989](#)). Pour aller plus loin : [Décret n° 2011-945 du 10 août 2011](#) relatif aux procédures de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon ayant modifié les articles 7, 14, 14-1 et 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Transfert de bail et concubinage

Deux cours d'appel ont jugé d'un côté, que si le concubin du locataire ne démontre pas une cohabitation dans l'année qui a précédé l'abandon des lieux, il ne peut prétendre au transfert du bail (CA Paris, pôle 4, ch. 4, 3 mai 2016, n°14/12397) et d'un autre, que suite au départ du locataire, le concubin qui vivait avec lui depuis plus d'un an, pouvait acquérir la qualité de locataire (CA Nancy, 2e ch. civ., 31 mars 2016, n°15/01228).

Par ailleurs, la Cour d'appel de Paris a également jugé que faute de démontrer une cohabitation dans l'année ayant précédé l'abandon des lieux, le concubin du locataire ne peut prétendre au transfert du bail (CA Paris, pôle 4, ch. 4, 3 mai 2016, n°14/12397).

Enfin, la Cour d'appel de Versailles a pu décider que si l'hospitalisation ou le placement en maison de retraite pouvait constituer un abandon de domicile, le transfert de bail quant à lui, suppose la preuve d'une occupation continue pendant un an à la date du départ des lieux (CA Versailles, 1ere ch., 17 mai 2016, n°15/04243).

En HLM ou logement conventionné

Les bénéficiaires de la transmission du contrat sont ceux que nous avons énumérés à propos des logements de droit commun, sous réserve qu'ils remplissent les conditions d'attribution du logement ([articles 14 et 40](#) de la loi du 6 juillet 1989).

En location soumise à la loi de 1948

L'[article 5](#) de cette loi donne la liste des bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux en cas d'abandon de domicile. Ce sont :

- le conjoint ;
- le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité (PACS) ;
- les ascendants lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an ;
- les personnes handicapées (grand invalide de guerre, infirme ou invalide du travail dont le taux d'incapacité est au moins égal à 80 %) ;
- les enfants mineurs jusqu'à leur majorité.?

Si le conjoint peut bénéficier du maintien dans les lieux sans condition d'occupation, les autres bénéficiaires potentiels doivent avoir vécu avec le locataire depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

La [loi n° 2014-873 du 4 août 2014](#) pour l'égalité réelle entre les femmes et les hommes a modifié l'article 5 de la loi de 1948. Désormais, le maintien dans les lieux en cas d'abandon de domicile, reste acquis au conjoint, au partenaire lié par un PACS ou au concubin de l'occupant, lorsque ce dernier a fait l'objet d'une condamnation devenue définitive, assortie d'une obligation de résider hors du domicile ou de la résidence du couple, pour des faits de violences commis sur son conjoint, son concubin, son partenaire lié par un PACS ou sur leurs enfants.

Laurine CARACCHIOLI,
Juriste à l'Institut National de la Consommation

URL source: <https://www.inc-conso.fr/content/logement/colocation-sous-location-hebergement-cession-de-bail-deces-du-locataire-et-abandon-de>