

Le transfert et la reprise du bail de location

Description

La reprise du [contrat de bail](#) d'habitation ([bail vide](#) ou [bail meublé](#)) est une dérogation au principe de la titularité du bail conclu entre le locataire et le bailleur.

Cette reprise est encadrée par l'[article 14 de la loi du 6 juillet 1989](#). La reprise et le transfert de bail est exceptionnellement possible dans 2 situations:

- le décès du locataire;
- l'abandon du domicile.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle gratuit de lettre de résiliation de bail d'habitation](#)

Dans quels cas la loi autorise-t-elle une reprise de bail?

Par principe, le contrat de bail est signé entre un bailleur et un preneur pour la location d'un logement.

Le locataire, seul signataire du contrat, est réputé être également le seul bénéficiaire direct dudit contrat. Le principe veut que le bail soit alors **automatiquement résilié au décès du locataire**.

Toutefois, depuis la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, il est possible de déroger à ce principe dans certains cas.

En effet, [l'article 14](#) de cette loi prévoit la possibilité de transférer un bail de location dans les cas où le locataire abandonne le domicile ou décède .

[L'article 40](#) prévoit le transfert du bail de location en cas de logement social.

Le transfert du bail est uniquement opéré dans les 2 situations suivantes:

- le décès du locataire ;
- l'abandon du domicile.

Qu'il s'agisse d'un transfert pour l'un ou l'autre de ces motifs, les conditions à remplir pour que le transfert soit valable sont les mêmes.

Qui sont les bénéficiaires de la reprise du contrat de bail?

Les personnes pouvant bénéficier d'un transfert de bail de location sont les suivantes :

- Le conjoint survivant;
- Le partenaire pacsé du locataire;
- Un ascendant ou descendant du défunt locataire ;
- Le « [concubin notoire](#) » ;
- Les [personnes à charge](#) pour cause d'handicap ou âgées de plus de 65 ans.

Quelles conditions permettent le transfert du contrat de bail?

Les conditions au transfert et à la reprise du bail varient selon la qualité de la personne bénéficiant de la faculté à reprendre le bail.

Les conditions pour le conjoint survivant et le partenaire pacsé

L'[article 1715](#) du Code civil dispose que le bail est réputé appartenir aux **2 époux**, même s'il n'a été signé que par l'un des deux, et ce même avant mariage.

C'est également le cas pour les **partenaires pacsés** après demande conjointe de [cotitularité du bail](#).

Ainsi, le conjoint survivant et le partenaire pacsé ont un **droit exclusif de transfert du bail en cas de décès** du locataire.

Dès lors, les héritiers n'ont pas de droit direct sur le bail du défunt. En revanche, le

conjoint ou le partenaire pacsé a le droit de renoncer de manière express au transfert du bail de location.

Les conditions pour le concubin notoire

La preuve du concubinage se fait par tout moyen et il n'y a pas d'obligation de dépendance économique entre les concubins.

Celui-ci devra justifier **avoir vécu au moins un an avec le locataire** à la date de l'événement (abandon du domicile ou décès).

Les conditions pour les ascendants et descendants et les personnes de plus de 65 ans à la charge du locataire

Les personnes à charge du locataire devront également justifier **avoir vécu au moins un an avec le locataire** à la date de l'événement.

Les rapports locatifs entre le locataire et les bénéficiaires sont donc décisifs pour permettre un transfert de location.

A noter: Dans les cas où aucune personne ne remplit les conditions pour bénéficier du transfert de bail, celui-ci sera automatiquement résilié après décès du locataire. Le bailleur peut dans ce cas récupérer le logement et le relouer librement.

En cas de **concurrence entre plusieurs bénéficiaires** du transfert de bail de location, c'est au juge civil de trancher le litige en fonction des intérêts de chacun. Pour cela, il prend notamment en compte la possibilité de se loger de chacun, les revenus et ressources des différents ménages, etc.

Comment demander un transfert du bail d'habitation?

Si vous souhaitez reprendre le bail d'un locataire décédé ou ayant abandonné son domicile, des mentions doivent obligatoirement figurer dans votre demande. Si le bail à reprendre porte sur un logement social, des conditions supplémentaires sont requises.

Les mentions obligatoires de la lettre de demande de reprise

La demande de transfert doit être adressée au bailleur par **lettre recommandée avec accusé de réception**.

Cette lettre doit également respecter des **règles de fond**. En effet, elle doit intégrer :

- Le **contrat de location** ;
- La **qualité de bénéficiaire de l'auteur de la lettre** (à appuyer si possible avec certains justificatifs officiels) ;
- Une **demande explicite de transmission du bail**.

Si la demande intervient dans le cadre du décès du locataire, alors la **preuve du décès** doit être apportée avec l'**acte de décès de l'état civil**. Cette preuve suffit au ménage pour continuer le bail automatiquement.

Dans le cadre d'un abandon de domicile, il faudra **prouver que le locataire a quitté définitivement** le logement.

Zoom : La lettre de demande de transfert de bail diffère de la lettre de résiliation d'un bail. Toutefois, elles répondent toutes deux à un formalisme important. C'est pourquoi, LegalPlace met à votre disposition [un modèle de lettre de résiliation de bail](#), à personnaliser. Il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne et votre lettre sera générée automatiquement avec un contenu entièrement adapté à votre situation.

Les spécificités du transfert de bail de location d'un logement social en HLM

Le droit au transfert de bail de location peut également s'appliquer aux logements HLM en respectant **2 conditions supplémentaires** :

- [un niveau de ressources exigé pour l'attribution d'un logement social](#) : les revenus du bénéficiaire ne doivent pas dépasser le plafond autorisé pour résider en HLM ;
- un **logement adapté aux besoins du bénéficiaire**: le logement ne doit pas être sous-occupé.

Attention: Seuls les descendants du locataire devront remplir ces conditions. Ces 2 conditions supplémentaires ne sont pas exigées pour le conjoint survivant et le partenaire pacsé. Elles ne sont pas non plus exigées pour les concubins, les ascendants et les personnes à charge.

La [loi ALUR](#) du 24 mars 2014 précise que dans le cas où le logement social est inapproprié aux besoins du/des bénéficiaire(s) du transfert de bail, le bailleur social peut proposer un logement de taille plus appropriée auquel le bénéficiaire du transfert aura droit prioritairement.

Peut-on céder un bail d'habitation ?

En principe, **tout contrat peut être cédé** si les deux parties **consentent** à cette cession..

Ainsi, dans le cadre d'une cession de contrat, les droits et obligations du cédant sont transférés au cessionnaire.

L'[article 8](#) de la loi du 6 juillet 1989, prévoit que le locataire signataire du contrat de bail d'habitation n'a pas le droit de céder le contrat de bail, à moins que le bailleur donne une autorisation explicite et écrite de la cession de ce contrat de bail.

Dans ce cas, **une cession du bail de location est possible**. Le contrat de cession de bail d'habitation se fera entre les trois parties suivantes :

1. le **propriétaire bailleur**;
2. le **locataire cédant**;
3. et le **cessionnaire reprenant le logement**.

Attention: Il ne faut pas confondre la cession d'un contrat de bail d'habitation avec un contrat de sous-location. Au moment où le bail avec le locataire principal prend fin, le sous-locataire ne peut pas s'appuyer sur son contrat de sous location pour rester dans le logement car il n'a aucun lien contractuel avec le bailleur.

FAQ

Qu'est-ce qu'une reprise de bail ?

La reprise de bail est la situation dans laquelle un locataire transfère son contrat de bail à un bénéficiaire. Ainsi, le bénéficiaire tire le bénéfice dudit bail, sans qu'aucune résiliation ne soit intervenue entre le bailleur et le précédent locataire.

Dans quelles situations un bailleur peut-il reprendre son logement ?

Le propriétaire est autorisé à résilier un contrat de bail pour les 3 motifs suivants seulement:

- Un congé pour reprise ;
- Le congé pour vendre ;
- Un congé pour motif légitime et sérieux.

Le congé donné par le bailleur doit être délivré par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou par lettre remise en main propre contre émargement ou récépissé. Cette lettre doit être envoyée en respectant les préavis légaux. Par ailleurs, le contrat ne peut être résilié avant la date de fin prévue.

Dans quels cas le bail de location peut-il être transféré ?

Le bail de location ne peut être transféré que si le locataire décède ou s'il abandonne son domicile.

- Un congé pour reprise ;
- Le congé pour vendre ;
- Un congé pour motif légitime et sérieux.

Le congé donné par le bailleur doit être délivré par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou par lettre remise en main propre contre émargement ou récépissé. Cette lettre doit être envoyée en respectant les préavis légaux. Par ailleurs, le contrat ne peut être résilié avant la date de fin prévue." } } , { "@type": "Question", "name": "Dans quels cas le bail de location peut-il être transféré ?", "acceptedAnswer": { "@type": "Answer", "text": "Le bail de location ne peut être

transféré que si le locataire décède ou s'il abandonne son domicile." } }] }