



Abandon ou décès du locataire d'un logement social : que devient le bail ?

Vérfié le 23 décembre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Dans le cas où le locataire (signataire du bail) décède ou abandonne son logement social, le bail peut se poursuivre au profit d'une autre personne, sous certaines conditions. On parle d'*abandon du logement* lorsque le départ du locataire est définitif, brusque et imprévisible.

Décès

Au décès du locataire, l'époux(se) ou le partenaire de Pacs (cotitulaire du bail ou ayant demandé à l'être), bénéficie d'un droit exclusif sur le bail. Il peut toutefois y renoncer, en donnant son préavis (congé) au bailleur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>).

En cas de renoncement, le bail peut être transféré :

- au partenaire de Pacs qui n'était pas cotitulaire du bail et n'avait pas demandé à l'être
- au concubin, qui vivait dans le logement depuis au moins 1 an à la date du décès
- à l'ascendant du défunt, s'ils vivaient dans le logement depuis au moins 1 an à la date du décès
- à la personne à charge (exemples : personne en situation de handicap ou personne de plus de 65 ans) qui vivait dans le logement depuis au moins 1 an à la date du décès
- au descendant (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>), qui vivait dans le logement depuis au moins 1 an à la date du décès. Ses ressources ne doivent pas dépasser le plafond de ressources fixé pour l'attribution d'un logement social (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>). S'il le logement est conventionné, il ne doit pas devenir sous-occupé (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R43888>). S'il s'agit d'un logement non conventionné, et qu'il devient sous-occupé (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R43888>), le bailleur peut proposer un autre logement, plus petit.

S'il y a plusieurs demandes, le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement se prononce en fonction des intérêts de chacun.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- Tribunal judiciaire ou de proximité  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Si aucune personne ne remplit les conditions pour bénéficier de la transmission du bail, le contrat de location est résilié automatiquement pour cause de décès.

Abandon du logement

Il y a abandon du logement dans 2 cas seulement :

- Soit le départ du locataire est brusque et imprévisible et il a été programmé à l'insu des autres personnes habitant le logement. Par exemple, le locataire qui part pendant que son concubin est au travail en emportant des affaires personnelles, voire les meubles.
- Soit le départ du locataire est rendu inéluctable et définitif en raison de problème de santé et il s'impose au locataire et à ses proches. Par exemple : installation d'une personne âgée en maison de retraite.

A l'abandon du logement par le locataire, l'époux(se) ou le partenaire de Pacs (cotitulaire du bail ou ayant demandé à l'être),

bénéficie d'un droit exclusif sur le bail. Il peut toutefois y renoncer, en donnant son préavis (congé) au bailleur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>).

En cas de renoncement, le bail peut être transféré :

- au partenaire de Pacs qui n'était pas cotitulaire du bail et n'avait pas demandé à l'être
- au concubin, qui vivait dans le logement depuis au moins 1 an à la date de l'abandon
- à l'ascendant du défunt, s'ils vivaient dans le logement depuis au moins 1 an à la date de l'abandon
- à la personne à charge (exemples : personne en situation de handicap ou personne de plus de 65 ans) qui vivait dans le logement depuis au moins 1 an à la date de l'abandon
- au descendant (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>), qui vivait dans le logement depuis au moins 1 an à la date de l'abandon. Ses ressources ne doivent pas dépasser le plafond de ressources fixé pour l'attribution d'un logement social (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>). S'il le logement est conventionné, il ne doit pas devenir sous-occupé (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R43888>). S'il s'agit d'un logement non conventionné, et qu'il devient sous-occupé (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R43888>), le bailleur peut proposer un autre logement, plus petit.

S'il y a plusieurs demandes, le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement se prononce en fonction des intérêts de chacun.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) [↗](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) (https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Si aucune personne ne remplit les conditions pour bénéficier de la transmission du bail, le contrat de location est résilié automatiquement pour cause de décès.

Textes de référence

- **Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 40** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020459174&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020459174&cidTexte=LEGITEXT000006069108)
Conditions de transfert d'un bail d'un logement social
- **Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 14** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475109&cidTexte=JORFTEXT000000509310) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475109&cidTexte=JORFTEXT000000509310)
Abandon, décès
- **Code civil : article 1751** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443079&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443079&cidTexte=LEGITEXT000006070721)
Époux et Pacsés cotitulaires du bail