

Paris, le 23 juillet 2021

Décision du Défenseur des droits n°2021-211

La Défenseure des droits,

Vu l'article 71-1 de la Constitution du 4 octobre 1958 ;

Vu la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits ;

Vu le décret n° 2011-904 du 29 juillet 2011 relatif à la procédure applicable devant le Défenseur des droits ;

Vu le code de l'action sociale et des familles ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Saisie des difficultés rencontrées par Monsieur X dans le cadre de sa demande de transfert du contrat de location de son logement en tant que descendant de la locataire en titre ;

Constata que Monsieur X remplit les conditions prévues par les textes pour obtenir le transfert de bail sollicité ;

Décide de recommander à l'office public de l'habitat de prendre toutes les mesures utiles afin de formaliser le transfert du contrat de bail au profit de Monsieur X.

La Défenseure des droits demande à l'office public de l'habitat de rendre compte des suites données à la recommandation ci-dessus dans un délai de trois mois à compter de la date de notification de la présente décision.

Claire HÉDON

Recommandation sur le fondement de l'article 25 de la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011

Faits et procédure

Le Défenseur des droits a été saisi des difficultés rencontrées par Monsieur X, dans le cadre de sa demande de transfert du contrat de location de son logement.

À la suite du décès de sa mère, Madame X, avec laquelle il vivait depuis plusieurs années, l'intéressé a sollicité le transfert du contrat de bail à son bénéfice en tant que descendant de la locataire en titre.

Par un courrier du 9 février 2021, Monsieur X a toutefois été informé que la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements avait émis un avis défavorable à sa demande de maintien dans les lieux, le 26 novembre 2020, aux motifs que sa composition familiale n'était pas adaptée à la typologie du logement (seul pour un logement de typologie 4) et qu'il dépassait les plafonds de ressources du logement.

La commission s'engageait cependant à positionner l'intéressé sur un logement de type 2 adapté à sa situation dès qu'un logement vacant se présenterait.

C'est dans ce contexte que Monsieur X a saisi la déléguée du Défenseur des droits, laquelle a sollicité un réexamen de la situation de l'intéressé auprès des services de l'office public de l'habitat sans toutefois obtenir de réponse directe.

Par un courrier du 3 mai 2021, la Défenseure des droits a demandé à la directrice générale de l'office public de l'habitat de procéder au réexamen de la demande de transfert de bail de Monsieur X au regard du droit applicable.

Par une réponse du 17 juin 2021 adressée au seul intéressé, la directrice générale de l'office public de l'habitat s'est bornée à indiquer que ce « *dossier a été réexaminé, le 16 juin 2021, par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements qui réitère son refus du 9 février 2021* ».

La directrice générale n'a toutefois apporté aucun élément de fait ou de droit complémentaire permettant de justifier le maintien de son refus de transfert de bail au profit de Monsieur X.

Analyse juridique

Il ressort des dispositions de l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 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* ».

L'article 40. I de la même loi précise que les dispositions précitées sont applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré « *à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage* ».

Les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage ne sont toutefois pas requises envers « *les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles* », lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an à la date du décès.

L'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles (CASF) précise ainsi que :

« Constitue un handicap, au sens de la présente loi, 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 ».

En l'espèce, il n'est pas contesté que Monsieur X vivait effectivement avec sa mère, titulaire du bail du logement concerné, depuis plus d'un an.

Il est en outre établi que l'intéressé est titulaire d'une carte mobilité inclusion « priorité pour personnes handicapées » valable du 1^{er} juin 2020 au 31 mai 2025 et s'est vu reconnaître la qualité de travailleur handicapé par la maison départementale des personnes handicapées pour la période du 30 avril 2018 au 29 avril 2023, soit antérieurement au décès de sa mère, Madame X.

Or, par un arrêt du 12 décembre 2019, la Cour de cassation a rappelé que « *le travailleur handicapé au sens de l'article L. 5213-1 du code du travail bénéficie de l'exception prévue à l'article 40, I, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 en faveur des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles* » (Cass. Civ. 3^e, 12 décembre 2019, n° 18-13.476, publié au bulletin).

Monsieur X présente donc bien un handicap au sens de l'article L. 114 du CASF.

Dès lors, les dispositions de l'article 40.I alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, selon lesquelles « *lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire* », ne lui sont pas applicables.

Dans ces conditions, il apparaît que Monsieur X respecte l'ensemble des conditions prévues par les articles 14 et 40 de la loi du 6 juillet 1989 précitée pour obtenir le transfert du contrat de location du logement qu'il occupe actuellement, sans que les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage ne puissent lui être opposées (CA Paris, 21 mai 2019, n° 18/03898 ; 7 avril 2016, n° 14/17957).

Compte tenu de ce qui précède, la Défenseure des droits recommande à L'office public de l'habitat de prendre toutes mesures utiles afin de formaliser le transfert du bail initialement conclu par Madame X au profit de Monsieur X.

Claire HÉDON