

# Tout “handicapé” a droit à la transmission du bail HLM

Y-aurait-il un handicap de la vie civile et un autre du travail ? Non, tranche la Cour de cassation qui permet à un bénéficiaire RQTH de conserver le bail HLM au décès de sa mère, comme le prévoit la loi pour ceux qui relèvent d'un handicap “civil”.



Toute personne reconnue handicapée a droit au transfert du bail HLM lorsque le titulaire du bail avec lequel elle vivait est décédé. Même si la loi ne prévoit cette possibilité qu'au bénéfice des personnes reconnues handicapées dans la vie civile, la Cour de cassation l'a appliqué à une personne déclarée travailleur handicapé. Une société de HLM faisait valoir que ces deux notions de handicap ne recouvrent pas la même réalité, la personne handicapée dans la vie civile, selon le code de l'action sociale et des familles, étant victime d'une limitation ou d'une restriction d'activité qui affecte la vie en société en raison de difficultés physiques, mentales psychiques, par exemple, alors que le travailleur handicapé (avec une RQTH, reconnaissance qualité travailleur handicapée) voit seulement sa capacité de travail réduite.

## Ce que dit la loi...

Le locataire en cause s'était retrouvé seul dans un appartement de quatre pièces au décès de sa mère et l'office HLM le priait de partir puisqu'il ne remplissait aucune des conditions exigées pour un transfert de bail. Il faut notamment, en plus des conditions de ressources, que la dimension du logement soit adaptée à la taille du ménage, ce qui n'était plus le cas. *“Les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacs ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L114 du code de l'action sociale et des familles (les personnes reconnues handicapées dans la vie civile, NDLR) et les personnes de plus de soixante-cinq ans”*, explique la loi du 6 juillet 1989 qui réglemente les rapports entre locataires et propriétaires.

Le travailleur handicapé bénéficie lui aussi de cette exception, a donc décidé la Cour de cassation (Cass. Civ 3, 12.12.2019, V 18-13.476).