

Que faire en cas de décès du locataire ?

publié le 24/10/2018, vu 1190 fois, Auteur : [LA CHASCUNIERE](#)

Lorsqu'un locataire décède, la première étape est de vérifier son contrat de location pour savoir s'il louait son logement meublé ou vide. En effet, les dispositions légales sont différentes d'un régime à l'autre. Pour les locations vides à usage d'habitation principale, c'est l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui indique la marche à suivre en cas de décès.

I. La location soumis à la loi de 1989

Le décès du locataire ne met pas nécessairement fin au bail. En effet, selon l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant (article 1751 du Code civil).
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès,
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité,
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

Si le bail est transféré, le bénéficiaire reprend le paiement des loyers et des charges bien que le bailleur ne puisse demander au nouveau locataire de rembourser les impayés de loyers et de charges du locataire décédé. A défaut de personnes remplissant ces conditions, le contrat de location est résilié de plein droit à la date du décès mais les héritiers disposent du temps nécessaire pour vider les lieux et rendre les clés.

Si en revanche, aucune personne de la famille ne reste dans les lieux, les héritiers à qui le contrat est transmis doivent le résilier et donner congé. Ils doivent donc respecter le délai de préavis prévu. Ils doivent donc pendant ce délai enlever les affaires personnelles du défunt.

Ensuite, ils doivent restituer les clés, établir l'état des lieux de sortie avec le bailleur et payer les sommes restant dues à ce dernier..

Les héritiers doivent payer les indemnités, loyers et charges impayés jusqu'à la date de décès, ainsi que la réparation des détériorations immobilières constatées lors de l'état des lieux de sortie. Il faut généralement compter un mois ou deux avant que le propriétaire puisse reprendre possession de son logement, le temps pour les héritiers de vider les lieux de tous meubles et effets appartenant au défunt.

Durant cette période, une indemnité d'occupation peut être réclamée pour compenser le temps d'immobilisation du logement. Les tribunaux décideront si les héritiers doivent s'en acquitter auprès du bailleur ou notaire dans le cadre du règlement de la succession.

Si les héritiers renoncent à la succession, ils ne seront pas tenus au paiement des arriérés de loyers et charges. Le bailleur ne pourra recouvrer son dû en dehors de la récupération du dépôt de garantie.

Toutefois, le propriétaire ne peut pas débarrasser les meubles lui-même pour disposer de son logement et devra d'abord obtenir une décision de justice qui l'y autorise. Une fois le jugement rendu, le propriétaire peut les faire enlever ou déposer dans un autre lieu, voire les cantonner dans une partie du local qui était occupé par le défunt. Attention, les frais de déménagement et mise en garde meubles sont à la charge du propriétaire. Enfin, le service des domaines doit dresser l'état du passif et de l'actif et se charge définitivement du sort des meubles, en les faisant éventuellement vendre aux enchères publiques s'ils ont une valeur marchande. Il peut également être sollicité par le propriétaire dans le cadre d'une demande de remboursement des frais qu'il aurait engagés au cours de la procédure.

Il peut arriver que les héritiers ne se manifestent pas ou ne rendent pas les clés au propriétaire. Le bailleur doit alors faire constater par un huissier de justice que le logement est abandonné ou qu'il n'y a pas d'héritier connu.....

Retrouvez cet article sur notre [blog](#)