



QUE DOIT FAIRE LA FAMILLE EN CAS DE DÉCÈS D'UN LOCATAIRE ?

Fiche pratique publié le **23/04/2021**, vu **2777 fois**, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

Lors du décès d'un locataire, la conduite à tenir par les héritiers varie selon qu'il s'agit d'un contrat de location vide ou meublé.

I - POUR LA LOCATION VIDE

LE PRINCIPE est que le bail est résilié par le décès du locataire, sans qu'il soit besoin pour la famille de donner congé.

Pour autant, la famille ne doit pas rester inactive ; elle doit impérativement :

- **LIBÉRER LES LIEUX** en vidant les lieux des affaires personnelles et en déménageant les meubles du défunt dès l'ouverture de la succession.

- **PAYER LES SOMMES RESTANT DUES** au propriétaire :

Les héritiers sont tenus du paiement d'une indemnité d'occupation tant que les lieux ne sont pas vidés et qu'ils n'ont pas restitué les clés au bailleur. En outre s'il existe des loyers ou charges que le défunt n'avait pas payés, ou des dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie, les héritiers devront les payer, après déduction du dépôt de garantie versé au bailleur par le locataire décédé à l'entrée dans les lieux.

PAR EXCEPTION, la loi permet à certaines personnes qui vivaient dans le logement avec le défunt d'obtenir le transfert du bail lors du décès du titulaire. Il s'agit de :

o les descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ; il peut s'agir des enfants ou des petits-enfants

o l'époux survivant du locataire

o le partenaire lié au défunt par un PACS

o les ascendants, le concubin notoire ou les personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

Pour obtenir le transfert du bail, le proche du défunt doit adresser un courrier au propriétaire dans lequel il l'informe du décès du locataire et lui demande de constater le transfert du bail à son profit.

Il est recommandé d'envoyer ce courrier par la voie recommandée avec accusé de réception et de justifier de la situation en adressant les pièces justificatives du lien existant avec le locataire au jour du décès si celui-ci n'était pas déjà informé.

II – POUR LA LOCATION MEUBLÉE

Contrairement à la location vide, **le bail d'un meublé n'est pas résilié par la mort du locataire** ; il passe automatiquement à ses héritiers.

Si aucune personne de la famille ne reste dans les lieux, les héritiers à qui le contrat est transmis doivent le résilier en donnant congé selon les règles légales.

C'est-à-dire adresser une lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis d'un mois, vider les lieux, dresser un état des lieux au contradictoire du bailleur, lui restituer les clés et le cas échéant, répondre des dégradations constatées.

Dans tous les cas, les principes ci-dessus s'appliquent dans le cas où les héritiers ont accepté la succession. **Mais les héritiers peuvent refuser la succession.** Dans ce cas, il leur suffit d'en informer le bailleur afin que celui-ci prenne les dispositions pour récupérer son bien.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information.

Me Michèle BARALE