



Deces du locataire et sous location

Par **jose27**, le **22/09/2014** à **14:21**

Bonjour je vais essayer d'expliquer mon problème:

En 1967 mon beau pere signe un bail avec la sous location autorisé.

En 1978 un autre bail avec la sous location interdite et en sous louant toujours.

En 1989 le bailleur par l'intermediaire d'une decision de justice prononce la rupture du bail et donne pouvoir au bailleur pour expulser.

Depuis cette date (23 ans) le bailleur continue à percevoir ses loyer du locataire qui lui les touchent du sous locataire (il sagit d'environ 120€ par mois).

Malheureusement le locataire et son épouse décèdent et le bailleur me dit que le bail est transmissible aux heritiers et nous demandent de rembourser des retards de loyer et de faire une fin de bail(Ne pas oublier que des sous locataire sont en place depuyis pres de 30 ans!)

Questions;

La decision de justice annule le bail?

en cas de deces des 2 locataires les heritiers sont il obligé de reprendre le bail?

Et que faire de la sous location? Sachant que le bailleur était au courant depuis plus de 23 ans est il lui aussi responsable car il n'a pas appliqué la decision de justice?

Concretement qui doit prendre en charge se dossier de sous location?

Merci de me venir en aide.

Par **domat**, le **22/09/2014** à **15:47**

bjr,

vous ne pouvez pas reprocher au bailleur de ne pas avoir appliqué la décision de justice vis à vis de son locataire.

la sous location étant interdite par le bail, dès l'instant ou le locataire payait régulièrement ses loyers, le bailleur n'avait aucune raison de faire une quelconque action.

si les locataires sont décédés, ses héritiers en acceptant la succession acceptent les dettes du défunt.

la sous location concerne le locataire et son sous locataire, le bailleur n'est pas concerné puisque la sous location était interdite.

un bail peut être tacite en particulier par un paiement régulier des loyers donc un bail existe. comme le sous-locataire et le bailleur n'ont aucun rapport juridique, il appartient au locataire ou à ses héritiers de régler le problème de loyers impayés.

en application de l'article 14 de la loi 89-462 sur les rapports locatifs le bail est résilié selon les conditions ci-dessous:

" Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'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.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

[fluo]A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.[/fluo]"

cdt

Par **janus2fr**, le **22/09/2014** à **16:51**

Bonjour,

Il faudrait déjà savoir de quel type de bail on parle.

Si effectivement c'est un bail sous loi 89-462, le bailleur vous a mal renseigné, le bail est automatiquement résilié au décès du locataire et non pas transmis aux héritiers.