



L'INFO LOGEMENT DU MOIS

Décès du locataire, que faire ?

Le décès du locataire engendre des situations parfois complexes et dont les conséquences diffèrent selon les cas.

Le décès du locataire entraîne-t-il automatiquement la fin au bail ?

Le décès du locataire ne met pas fin au bail de plein droit. La loi prévoit la continuation du bail pour :

- Le conjoint survivant,
- Le partenaire survivant lié par un Pacs,
- Les ascendants, les descendants, le concubin notoire et les personnes à charge du défunt.

Quelles conditions doivent-ils remplir afin de pouvoir bénéficier du transfert du bail ?

A l'exception du conjoint, et du partenaire pacsé, pour lesquels la condition est présumée, les bénéficiaires du transfert doivent avoir vécu avec le locataire depuis au moins **un an** à la date du décès. **Le bailleur ne peut refuser le transfert du bail si les conditions sont remplies.**

En cas de pluralité de bénéficiaires (plusieurs personnes remplissent les conditions leur permettant de se prévaloir du transfert du bail), il appartient au juge de désigner le bénéficiaire « *en fonction des intérêts en présence* ».

A défaut de personnes remplissant ces conditions, le contrat de location est résilié de plein droit à la date du décès.

Comment bénéficier du transfert ?

-Le transfert du bail est automatique, il n'est pas nécessaire de signer un nouveau bail. Cependant, il est vivement conseillé d'en informer le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Les parties peuvent établir un avenant afin de mettre à jour l'identité du locataire. S'il y a un mandataire (agence), des frais pourront être demandés.

-Attention : le bailleur ne peut pas demander au bénéficiaire de régulariser les impayés du défunt. Il faut contacter les héritiers pour les arriérés de loyers

Que faire si le défunt vivait seul ou en cas de succession vacante ?

Si aucun héritier ne se manifeste pour reprendre les effets du locataire décédé, le bailleur ne peut pas débarrasser lui-même le mobilier pour récupérer le logement. Pour cela, il doit obtenir une décision de justice.

Le bailleur a le choix entre deux procédures distinctes :

-l'une plutôt longue nécessitant de s'adresser au président du tribunal de grande instance (TGI) afin de voir nommer un administrateur provisoire (assistance obligatoire d'un avocat). Tant que cette procédure n'est pas terminée, le propriétaire ne peut pas reprendre possession des lieux.

-l'autre est prévue par l'article 1324 du Code de procédure civile. Elle est plus rapide et consiste à demander au président du TGI de dresser un état descriptif du mobilier (assistance d'un avocat non-obligatoire). C'est l'huissier de justice désigné par le Président du TGI qui apposera les scellés ou dressera un état descriptif des meubles se trouvant dans les lieux.

Au bout d'un mois, si aucun héritier ne se présente, le propriétaire pourra être autorisé par le juge à vider le logement à ses frais afin qu'il soit remis en location. L'huissier de justice assiste au déplacement des meubles et dresse des procès-verbaux.

Parallèlement, il convient de saisir par requête le président du TGI aux fins de désignation d'un curateur à la succession vacante, à qui le bailleur pourra faire une déclaration de créance et qui aura la faculté de vendre les biens du défunt pour payer les créanciers de la succession.

Le cas des logements meublés :

Le décès du locataire ne met pas fin au bail de plein droit. Le bail est automatiquement transféré aux héritiers qui n'ont aucune démarche à faire. En pratique, il est préférable d'en informer le propriétaire.

S'ils ne souhaitent pas rester dans le logement, ils devront résilier le bail en respectant un préavis **d'un mois** et adresser un courrier recommandé avec accusé de réception.

En cas de succession vacante, la reprise du logement s'opère de la même manière que pour les logements nus.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre
38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

Une agence en Nord Isère et de nombreuses permanences dans le département

Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

*L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, des organismes de logements sociaux et d'intérêt général, des établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement **gratuits**.*