



Impayés de location meublée et locataire décédée.

Par 010450

Bonjour Madame, Monsieur,

12 mois d'impayés
J'ai saisi le conciliateur de justice > sans succès
J'ai assigné > personne décédée avant l'audience

Ce que je pense savoir (sous toutes réserves ...)
Dans ce cas de location meublée, le bail ne s'interrompt pas automatiquement, il doit l'être par un héritier en remettant un préavis de départ ou il continue la location, c'est au choix.
Rien ne se fait.
Ni préavis ni EDL de sortie.

Que puis-je faire car actuellement, je ne peux pas relouer.

Je vous remercie de votre aide.

Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le décès met fin au bail, qu'il soit meublé ou pas.
Vous pouvez le faire constater par un huissier, lequel se chargera aussi de procéder au recouvrement des dettes auprès des héritiers.
Contactez un huissier (= commissaire de justice).

Par 010450

Sans vous obliger, pourriez-vous me mettre la référence car j'ai lu sur le net à plusieurs reprises que la location meublée n'était pas soumise aux mêmes règles que la location vide.
sous toutes réserves.
merci.

Par Nihilscio

Bonjour,

Non, le décès du locataire ne met pas fin au bail d'un logement meublé.

Le décès met fin au bail d'un logement nu soumis à la loi du 6 juillet 1989. C'est ce que dispose l'article 14 de cette loi. Mais l'article 25-3 de la même loi indique la liste des articles applicables aux logements nus qui s'appliquent aussi aux meublés. L'article 14 ne figure pas dans cette liste. Il faut donc, pour ce qui concerne le décès d'un locataire de meublé, se référer au code civil.

Article 1742 : Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur.

Par yapasdequoi

La location meublée est sous la loi n°89-462 Titre 1er bis

Il semble en effet que l'article 14 ne s'applique pas au logement meublé.

Le locataire décédé vivait-il seul ?

Ceci ne vous empêche pas de lancer les procédures de recouvrement des impayés auprès des héritiers.

Par 010450

Merci

Maintenant, comment procéder pour obtenir un préavis de départ et exécuter l'EDL de sortie.

J'espère que le délai de prescription (s'il y a) n'est pas atteint car le décès remonte à 11 mois...

Par yapasdequoi

Il faut saisir le tribunal pour obtenir la résiliation du bail.

Par yapasdequoi

Il sera de toute façon utile d'identifier les héritiers et de les localiser, que ce soit pour faire résilier le bail pour "motif légitime et sérieux" ou pour récupérer les impayés.

Par 010450

Et cela ne sera pas une sinécure ...

J'ai commencé par mandater un huissier pour remettre un courrier à l'un des enfants mais pas évident.

Il habite chez une tiers personne

Pas de nom sur la BL, ni sur la porte d'entrée du logement etc..

Je ne suis pas certain qu'il travaille etc...

Pour espérer récupérer un petit qqch, faut-il encore que les héritiers aient accepté l'héritage sinon nada.

Je vous remercie de votre aide.

Bonne soirée à vous tous.

Par yapasdequoi

Alors ne perdez pas de temps pour la procédure de résiliation (congé au moins 3 mois avant l'échéance du bail).

Par Nihilscio

Bonjour,

Le problème n'est pas le bail mais la libération matérielle du logement. Ce qui vous importe est que le logement soit débarrassé des objets qui appartenaient au locataire et que vous ayez récupéré au moins un jeu de clefs.

Cela fait, vous pourrez remettre le logement en location. Personne ne prétendra être titulaire du bail avec, en conséquence, l'obligation de payer le loyer et de s'acquitter des arriérés.

Tout dépend des circonstances dans lesquelles le locataire est décédé et dans lesquelles vous avez appris le décès ce dont vous n'avez rien dit.

Dans le cas où vous ne connaissez aucun proche qui se chargerait de débarrasser le logement et de vous remettre les clefs, une procédure conservatoire, inscrite aux articles 1304 et suivants du code de procédure civile, peut vous permettre de sortir de la situation embarrassante où vous vous trouvez. Cela consiste en premier lieu à déposer une requête au président du tribunal judiciaire afin de faire désigner un commissaire de justice qui accomplira les diligences nécessaires. Un avocat n'est pas nécessaire.

Vous aviez ouvert une discussion sur votre problème en mars. Que s'est-il passé depuis ?

Par 010450

Bonjour à toutes et tous,

Je reviens vers vous ,
j'avais créé un nouveau post, je ne retrouvais plus celui-ci ... Merci Yapasdequoi

Le locataire décédé avait plusieurs mois de loyers impayés.

J'avais entamé une procédure au auprès du TJ pour défaut de paiement de ses loyers. Cette procédure n'a pu aller à son terme.

L'héritier, malgré un commandement d'huissier lui demandant de procéder à l'état des lieux de sortie et de remettre un préavis de départ d'un mois s'y refuse.

Selon les termes de l'huissier de justice, je dois demander l'autorisation de relouer au Président du TJ avant de le proposer à de nouveaux locataires.

J'ai aussi entrepris une recherche auprès de L'ADSN afin de savoir si l'héritier a accepté la succession, j'attends la réponse.

Cependant, je pense qu'il n'y a pas eu de succession auprès d'un notaire car je ne pense pas que le défunt ait été propriétaire foncier de son vivant.

Si tel était le cas, il ne resterait que le compte bancaire.

En qualité de particulier, existe-t-il une procédure pour savoir si l'héritier a accepté l'héritage ou pas auprès de la banque détentrice du compte du locataire décédé.

Je vous remercie d'avance.

010450.

Pour répondre à Nihilscio

Je connais l'héritier mais il ne répond ni aux SMS, ni aux LRAR, ni aux courriers que que lui adresse l'huissier de justice, il ne s'est pas non plus présenté à l'état des lieux ordonné par l'huissier.

Je détiens le double des clés, le logement a été vidé après le décès.

C'est pourquoi je me suis adressé à l'ADSN.

Est-il possible d'obtenir une information LEGALE auprès de la banque du décédé, j'ai l'IBAN qui m'a été remis lors de son entrée.

Je suis actuellement à 20-24 mois d'impayé.

Bien cordialement.

010450.

Par yapasdequoi

S'il y a de gros impayés, vous pouvez sans doute envisager que l'héritier a renoncé à la succession. En effet, le bail et les dettes associées lui reviennent !

Vous pouvez lui envoyer une sommation d'opter : voir avec votre huissier.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1199]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1199[url]

Par Nihilscio

Soyons pratique.

1. Fin du bail.

Depuis le mois de mars personne n'a revendiqué un droit d'occuper le logement. Au contraire, ceux que vous avez approchés fuient. Personne ne viendra vous chercher des noises si vous remettez le logement en location : celui qui prétendrait être titulaire du bail reconnaîtrait devoir les arriérés de loyer. Personne ne le fera.

2. Recouvrement de la dette.

Pensez-vous qu'une personne qui ne paie plus son loyer et qui est menacée d'expulsion puisse laisser des biens en héritage ? C'est très improbable. A mon avis, inutile de vous acharner. Rien ne vous interdit de multiplier les actes d'huissier si vous espérez que quelqu'un paiera. Mais à votre place, je laisserais tomber.

Vous avez ouvert trois discussions sur le même sujet depuis le mois de mars. Cela fait quatre mois. Il ne semble pas que vous ayez avancé depuis. Quatre mois supplémentaires de loyers perdus. Vous pouvez laisser continuer l'hémorragie en vous berçant d'illusions ou remettre votre bien en location et tourner la page.

Par LaChaumerande

Bonjour

Est-il possible d'obtenir une information LEGALE auprès de la banque du décédé, j'ai l'IBAN qui m'a été remis lors de son entrée.

Seuls les héritiers, munis d'un acte de notoriété, peuvent obtenir des informations sur les comptes bancaires du défunt.

D'autre part si votre locataire décédé avait d'autres dettes, il est fort probable que vous passiez après des créanciers institutionnels.

Je ne voudrais pas vous décourager, mais je crois que vous pouvez faire votre deuil des loyers impayés (voir le message de @yapadequoi)

L'essentiel est que vous puissiez relouer le plus vite possible, comme le suggère Nihiscio.

Par 010450

bonjour,

Je vous remercie toutes et tous pour vos précieuses informations.

Je craignais le pire, vous me le confirmez.

Seuls les héritiers, munis d'un acte de notoriété, peuvent obtenir des informations sur les comptes bancaires du défunt.

En réponse à Lachaumerande.

Si un héritier avait procuration sur les comptes avant le décès cette personne a-t-elle obligation de présenter un acte notarié au banquier.

Le banquier ne pourrait donc rien remettre à cette personne sans ce document.

Merci, bonne journée à vous.

010450

Par LaChaumerande

Compte individuel

Dès que la banque a connaissance du décès, elle procède au blocage des différents comptes ouverts
Compte courant etc.

À noter

Si une procuration a été donnée sur le compte, elle prend fin.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1451#:~:text=Les%20procurations%20qui%20avaient%20%C3%A9t%C3%A9,fin%20au%20moment%20du%20d%C3%A9c%C3%A8s.&text=Si%20une%20procuration%20a%20%C3%A9t%C3%A9%20donn%C3%A9e%20sur%20le%20coffre%20elle,il%20n'est%20pas%20bloqu%C3%A9.]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1451#:~:text=Les%20procurations%20qui%20avaient%20%C3%A9t%C3%A9,fin%20au%20moment%20du%20d%C3%A9c%C3%A8s.&text=Si%20une%20procuration%20a%20%C3%A9t%C3%A9%20donn%C3%A9e%20sur%20le%20coffre%20elle,il%20n'est%20pas%20bloqu%C3%A9.[/url]

Par 010450

Bonjour et merci de votre aide.

Extrait du site service-public.fr

Si le solde du compte est inférieur à 5 000 ? et que la succession ne comporte pas de bien immobilier, un héritier peut clôturer seul le compte. Sinon, un acte de notoriété: Document établi par un notaire qui permet d'identifier tous les héritiers et de préciser leur lien de parenté avec le défunt devra être établi par un notaire et transmis à la banque pour fermer le compte.

Je pense que la défunte était dans cette situation de compte inférieur à 5 000?.

Dans ce cas, c'est peine perdue, que l'héritier ait ou pas récupéré les fonds disponibles du compte du défunt, il n'y a plus de recours possible ?

Je vous remercie.

010450

Par yapasdequoi

Mais non : Simplement l'héritier qui a récupéré l'argent du compte devient acceptant et donc il hérite aussi des dettes. Maintenant s'il a tout dépensé, et est ensuite insolvable c'est a priori fichu.

J'aurais tendance à préconiser de laisser tomber les illusions de recouvrement comme conseillé par Nihilscio, relouer et basta...

Par 010450

Bonjour Yapasdequoi,

Merci de votre retour.

Si si il a de l'argent, il faut simplement le coincé légalement.

Mais non : Simplement l'héritier qui a récupéré l'argent du compte devient acceptant et donc il hérite aussi des dettes.

Des informations qui me sont fournies ci et là, le créateur "particulier" ne pourrait pas obtenir de réponse officielle à cette question, vous semblez écrire le contraire.

J'ai au bas mot environs 10 000? d'impayés, comprenez que je ne vais pas lâcher l'affaire aussi facilement.

Je vous remercie.

Bien cordialement.

010450.

Par yapasdequoi

Vu le montant, le conseil d'un avocat s'impose. Ne vous contentez pas de lectures ici et là...

Par Nihilscio

Vous estimez le montant des loyers qui vous sont dus à 10 000 ?.

Je suis du même avis que yapasdequoi : consultez un avocat. De toute façon il est obligatoire dès lors que le montant du litige atteint la somme de 10 000 ?. C'est l'avocat qui saura vous dire comment coincer légalement l'héritier que vous connaissez.

J'en reste cependant à l'avis que vous pouvez remettre le logement en location pour la simple raison que celui qui prétendrait reprendre le bail s'engagerait de ce fait à vous verser les arriérés de loyer, 10 000 ?, ce qu'évidemment personne ne fera.