



Succession d'un locataire sans famille décédé dans son logement

Par patch051

Bonjour à tous,

Le locataire d'un appartement que possède ma belle-mère à Paris s'est donné la mort dans son logement. C'était un homme très discret et le décès n'a été découvert que suite au non-paiement de plusieurs loyers, alors qu'il payait très régulièrement.

Les pompiers sont passés par un balco, on forcé une fenêtre et l'ont découvert dans le logement. S'agissant d'un décès par arme à feu, une enquête est en cours. Nous sommes en communciation avec le commissariat de police qui s'occupe de cette affaire, mais les informations qui nous sont fournies sont très succinctes.

Cet homme n'était pas marié, n'avait pas d'enfants, et la police n'a retrouvé aucune mention de famille dans ses documents.

Nous aimerions savoir quelles sont les étapes concernant la succession : Est-ce qu'un notaire doit intervenir, qui le choisit, que se passe-t-il ensuite ? Une recherche généalogique pour trouver des héritiers ? Ma belle-mère aimerait bien sûr que l'appartement soit libéré pour pouvoir le relouer, les loyers étant un revenu important pour son budget.

Merci pour vos avis éclairés sur cette situation particulière.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le propriétaire peut envisager de relouer le logement dès lors que les enquêtes de police sont terminées et les scellés enlevés.

Il est important de faire appel au préalable à un commissaire de justice (huissier) pour constater l'abandon du logement et faire l'inventaire des affaires personnelles qui peuvent être stockées ailleurs en attendant que d'éventuels héritiers se manifestent.

Ensuite le logement pourra être reloué.

Par Isadore

Bonjour,

Quel type de bail ? Meublé ou vide ?

Par patch051

C'était un logement non meublé. Le mobilier appartenait donc au locataire.

Par patch051

Autre question que j'ai oublié de poser : qui va s'occuper de la succession : comptes bancaires, paiement des loyers, des factures ? Un notaire, je suppose ? Et qui le désigne ?

Par yapasdequoi

code civil

Article 809-1

Modifié par LOI n°2016-1547 du 18 novembre 2016 - art. 47

Le juge, saisi sur requête de tout créancier, de toute personne qui assurait, pour le compte de la personne décédée, l'administration de tout ou partie de son patrimoine, d'un notaire, de toute autre personne intéressée ou du ministère public, confie la curatelle de la succession vacante, dont le régime est défini à la présente section, à l'autorité administrative chargée du domaine.

L'ordonnance de curatelle fait l'objet d'une publicité.

Le bailleur peut saisir le juge, lequel nommera un curateur qui s'occupera de la succession.

Par Isadore

C'était un logement non meublé.

Le bail a donc été résilié automatiquement lors du décès :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006475111]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006475111[/url]

Cela n'aurait pas été le cas d'un meublé.

Une fois les scellés enlevés, votre belle-mère sera en droit de reprendre possession du logement sans démarche particulière sur le plan légal.

Va se poser la question du mobilier. Je vois deux options.

1. Elle laisse les choses en attendant qu'un curateur soit nommé, ou que d'éventuels héritiers soient retrouvés. Elle pourra demander une indemnité d'occupation.

L'inconvénient c'est qu'il faudra espérer que l'actif de la succession sera suffisant pour l'indemniser et que ça risque de durer des années.

2. Elle fait déménager les meubles, par exemple dans un garde-meubles, après avoir fait réaliser un inventaire par un commissaire de justice.

L'inconvénient est qu'elle devra payer le garde-meuble pour une durée inconnue et souscrire une assurance (ou indemniser de sa poche les éventuels dégâts subis par les meubles). Il sera hors de question de jeter quoi que ce soit qui puisse avoir un peu de valeur.

Le bail étant résilié et le logement n'étant le domicile de personne il n'y a aucun mal à y rentrer pour déménager les affaires du locataire défunt, mais à l'égard des autres créanciers et des héritiers la bailleuse assumera le risque lié à la garde des meubles.

Même si l'appartement est sous scellé, il faut demander sans tarder la nomination d'un curateur du Domaine, car c'est long.

Par patch051

Je vois. Le logement étant dans le 5e arrondissement de Paris, faut-il aller au TI de Paris ? On se présente directement à l'accueil ? J'imagine qu'il faut des documents, des justificatifs ?

Nous voilà embarqués dans une affaire au long cours...

Par yapasdequoi

Lire ici.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851[/url]

Et posez vos questions à l'huissier.

Par patch051

Leboutone "trouver un interlocuteur" se fonctionne pas chez moi.

Comme il s'agit d'un cas qui ne rentre pas dans les cases ("votre adversaire est-il une personne physique ?" Comment te dire...), un interlocuteur serait le bienvenu...

Merci quand même à tous pour les informations.

Par patch051

Je dois téléphoner cet après-midi au policier en charge de l'affaire. Ne sachant pas comment la discussion va tourner, je cherche à avoir un maximum éléments avant de le rappeler, de façon à pouvoir contrer ses arguments en cas de désaccord sur les démarches à entreprendre.

Mon idée serait, en l'absence de scellés, de reprendre l'affaire en main.

Si j'ai bien compris les informations fournies plus haut, ma belle-mère pourrait récupérer les clés de l'appartement, faire inventorier le mobilier par un commissaire de justice, le faire éventuellement transférer dans un garde-meubles pour pouvoir relouer son bien au plus vite. Parallèlement, il faudrait demander au tribunal la nomination d'un curateur qui s'occuperait de la succession du défunt.

Est-ce ainsi qu'il convient de procéder ? Hormis la loi 89-462, y a-t-il d'autres textes qui régissent la situation dans laquelle nous sommes ?

Le bailleur peut-il vraiment récupérer les clés avant la réalisation de l'inventaire des biens ? Cela pourrait permettre, en théorie, de spolier les éventuels héritiers. par ailleurs, il convient de faire réparer les dégâts causés par les secours qui ont brisé une vitre.

Est-il du domaine du possible que les services de police mandatent un commissaire de justice pour faire l'inventaire et ne procède à la remise des clés au bailleur qu'après ? Dans ce cas, qui paierait les émoluments du commissaire de justice ? Faudrait-il signer une décharge ?

Plus largement, si le policier refuse la remise des clés, ma belle-mère peut-elle contester cette décision ? sur quel fondement juridique ?

Cela fait beaucoup de questions, mais plus j'aurai d'informations avant l'appel téléphonique d'aujourd'hui, mieux je pourrai défendre les intérêts de ma belle-mère qui, à 97 ans, est bien dépassée par tout cela.

Merci à tous pour votre aide.

Par yapasdequoi

C'est le bailleur qui doit missionner un huissier et le payer.
Cet huissier ira prendre les clés et fera l'état des lieux et l'inventaire.

Par Isadore

Le bailleur peut récupérer les clefs dès maintenant, il peut même avoir conservé un double. L'inventaire n'est pas obligatoire mais c'est un moyen de limiter les litiges.

S'il n'y a pas de scellés, techniquement parlant rien n'a empêché votre belle-mère d'être déjà venue chiper l'argenterie du défunt. Ce n'est donc pas parce que les meubles restent dans le logement et que le bailleur ne récupère pas le jeu de clefs du défunt que rien n'a été volé.

Plus largement, si le policier refuse la remise des clés, ma belle-mère peut-elle contester cette décision ? sur quel fondement juridique ?

Il faut voir le motif du refus : si c'est purement arbitraire, étant propriétaire de ces clefs elle peut les récupérer parce qu'elles sont à elle tout simplement. Mais il peut y avoir de bonnes raisons de les garder, par exemple pour finir des vérifications dans l'appartement.

Est-ce ainsi qu'il convient de procéder ?
C'est ce que je conseille.

Les services de police ne vont pas s'amuser à mandater un commissaire de justice. S'ils ont eu l'utilité d'un inventaire détaillé pour l'enquête, il a déjà été réalisé par leurs soins. Ils ont du personnel assermenté. Soit ils rendront les clefs soit ils les conserveront encore un moment mais c'est tout. La manière dont votre belle-mère va gérer la suite ne les

regarde pas sauf si elle commet un délit en piquant l'argenterie sus-citée.

Il faudra signer un reçu pour les clefs.

Si les clefs sont tenues à sa disposition, votre belle-mère peut en effet envoyer le commissaire de justice les récupérer directement.