

## Locataire DCD sous curatelle dans meublé, hors loi 6 juillet 1989

---

Par aleksa

Bonjour,

Je suis dans un cas complexe et personne n'arrive à me donner une réelle réponse :

Je suis propriétaire d'une maison de village, moi vivant à l'étage et ma locataire au RDC, accès commun pour entrer dans la maison.

Celle ci était ici depuis 5 ans, au départ sous tutelle et par la suite curatelle renforcée. Je l'ai aidée, soutenue tant et plus qu'en j'en ai été très touché psychiquement, car elle venait sans arrêt chez moi, jour et nuit, avec séjour régulier en HP, femme que j'aimais beaucoup, la tutelle comme ses 5 enfants n'ont jamais daigné l'aider, financièrement ou autre. Je faisais le ménage chez elle quand elle était en HP, je la nourrissais parfois;

celle ci est décédée le 17 octobre dernier, les pompiers ont fracassé sa porte, la porte principale était ouverte, et ils ont découvert son corps sans vie; celui ci a été enlevé après l'legiste par les pompes funèbres. Scellés enlevés après le passage des pompes funèbres.

Mon soucis, j'ai un bail meuble (je viens de voir qu'il est marqué hors loi du 6 juillet 1989), dans celui ci il est stipulé que si personne ne vivait avec elle, etc etc..... le bail était rompu de fait.

Hors les héritiers me disent que la succession n'est pas encore faite, qu'ils n'ont pas encore de notaire et que pour le moment c'est à eux.

Dans mon cas, le loyer me servait à régler mon crédit immobilier sur ma maison. Concrètement que dit la loi, qu'ai je le droit de faire, quand doit ils récupérer les biens de leur maman et surtout, l'appartement neuf au déparé a été saccagé, tout est bon à refaire (un de ses fils est caution) il me dit qu'il ne peindra pas les dégâts que ce n'est pas de son fait (enfin tout et son contraire). Combien de temps suis je coincée sans pouvoir relouer et me retrouver à galérer financièrement. J'ai encore un crédit jusqu'à mes 74 ans.

donc la vraie question : ont ils le droit de rester ? si oui, pourquoi

Si non : que se passe t'il ? délais départs, affaires personnelles de la maman ? remise en état des lieux ?

ayant un TDAH (trouble du déficit de l'attention avec hyperactivité) je me sens complètement dépasser et n'arrive pas bien à m'organiser dans ma tête.

je vous remercie de m'avoir lue et j'attends vos réponses avec impatience.

---

Par ESP

Bienvenue

Votre affaire n'est pas simple et je vous invite à contacter ou prendre RDV avec votre ADIL

[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[/url]

---

Par aleksa

Bonjour oui, merci j'ai eu un rendez vous ce matin, mais pour le coup c'est encore plus flou.

La juriste m'a dit de leur donner rendez vous pour l'état des lieux de sortie, ce que j'ai fait en donnant une date au 3 novembre, que s'ils ne venaient pas huissier etc... et après elle me dit l'inverse dans le sens ou je dois attendre la succession avant de récupérer mon appartement et celà peut durer des mois à des années.... J'ai pris rendez vous avec un notaire, mais ce n'est pas avant le 12 décembre, je me fait un sang d'encre...  
c'est vrai que celà est très compliqué

---

Par yapasdequois

Bonjour,

Pouvez vous préciser pourquoi ce bail n'est pas soumis à la loi 89-462 ?

Si ce n'est pas le cas, c'est un bail civil ? un bail loi de 48 ? un logement de fonction ? un commodat ? une sous-location ?

Les héritiers doivent admettre que le bail de leur mère est résilié et ils sont redevables d'une indemnité d'occupation que le juge peut fixer jusqu'à 3 fois le loyer, ainsi que des obligations locatives de leur mère.

L'ADIL va vous conseiller car vous ne sortirez pas de cette situation juste en lisant des textes de loi.

Il faudra certainement mettre en demeure les héritiers soit d'accepter la succession (avec les dettes et conséquences) soit la refuser (et vous devrez attendre d'identifier les héritiers suivants)

Et de votre côté faire constater par le tribunal la résiliation du bail suite au décès pour vider et récupérer le logement.

---

Par aleksa

le problème c'est que j'ai pris ce modèle à l'époque sur internet et que c'est la juriste qui m'a dit que c'était un bail pour résidence secondaire ? alors que c'était sa résidence principale, et je n'ai pas fait attention à ça quand j'ai rédigé le bail sur un modèle. du coup je ne sais pas ce qui est pris en compte dans ce bail c'est un umbroglio

Pourquoi les héritiers sont redevables d'une indemnité d'occupation, moi on m'a dit qu'ils pouvaient prétendre à garder le bail sans forcément l'occuper et payer un loyer tant que la succession est ouverte pas acceptée.

Le soucis est que ces 5 enfants qui ne s'occupaient pas d'elle et comptaient sur moi, me disent que je les harcele pour payer les dégâts, qu'ils n'ont rien à payer (un est caution) et qu'ils me disent que je les culpabilise ce qui n'est absolument pas le cas.

J'ai passé 5 ans avec elle, sous mon logement et j'en ai fait énormément et était très attachée.

L'adil m'a embourillé l'esprit plutôt qu'autre chose

---

Par Bazille

Bonjour,

J'ai trouvé ça

Dans le cas d'une location meublée, c'est le Code Civil qui s'applique : selon l'article 1742, le bail est automatiquement transféré aux héritiers du locataire décédé.

---

Par yapasdequois

Oui c'est assez embrouillé. Je crains que vous n'en sortiez pas sans avocat.

En location d'un logement meublé, on ne peut pas affirmer que le bail est résilié au décès.

Et vous ne pouvez rien faire envers les héritiers sauf à leur adresser une sommation d'opter.

La curatelle cesse à l'instant du décès ! Donc le curateur ne peut plus rien faire non plus.

---

Par aleksa

Qu'est une sommation d'opter ?

Me soucis en réaliste c'est qu'ils font barrage. Ils me disent que la succession n'est même pas encore commencée (ce que je comprend) mais j'aimerais relouer cet appartement pour payer mon crédit immobilier et là ça peut durer un moment d'après ce qu'ils me disent tant qu'ils n'ont pas accepté la succession ou refusé, c'est moi qui vais me retrouver

à la rue si ça continue. Ils sont complètement braqués je leur ai prosodie une date pour prendre les effets de leur maman mais sans succès.

---

Par yapasdequois

Une sommation d'opter c'est précisé à l'article 771 du code civil :

L'héritier ne peut être contraint à opter avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de l'ouverture de la succession.

A l'expiration de ce délai, il peut être sommé, par acte extrajudiciaire, de prendre parti à l'initiative d'un créancier de la succession, d'un cohéritier, d'un héritier de rang subséquent ou de l'Etat.

Ceci permettra de déterminer quels héritiers deviennent responsable de ce logement pour en payer le loyer, les dégradations et le libérer.

Ne tardez pas à solliciter un avocat, vous n'arrivez à rien seule.

Comptez plusieurs mois.. ou même 1 an ou 2 avant de récupérer le logement.

En espérant que les héritiers soient solvables ...

---

Par yapasdequois

PS : Si vous ne faites pas la sommation d'opter, l'attente peut durer 10 ans. Ne perdez pas de temps.

---

Par aleksa

10 ans. ? Ça me paraît extrêmement long !!!

Je n'ai pas les moyens de prendre un avocat et ma protection juridique ne prend pas ça en compte.

Et si les héritiers n'en veulent pas ? Ce sera plus rapide ? Et s'il est bloqué 10 ans qui va payer ?

---

Par yapasdequois

La succession peut durer 10 ans si vous ne faites rien, il ne se passera rien.

En plus au bout de 10 ans, les héritiers sont supposés avoir renoncé à la succession, donc vous ne serez pas plus avancée.

Si les héritiers actuels renoncent, ils ne sont plus héritiers, mais il faudra ensuite rechercher les héritiers d'ordre suivant. C'est parfois long.

Et qui va payer ... personne tant que vous n'avez pas identifié de débiteur légal.

Parfois dépenser quelques centaines d'euros pour une consultation d'avocat est préférable à rester bloquer 10 ans (ou plus).

Si déjà vous ne tirez rien de votre entretien avec l'ADIL, comment voulez vous procéder avec quelques réponses incohérentes grappillées sur des forums gratuits ?

---

Par yapasdequois

PS: Si vos ressources sont limitées, vous pourriez avoir accès à l'aide juridictionnelle.

[url=https://www.aidejuridictionnelle.justice.fr/]https://www.aidejuridictionnelle.justice.fr/[/url]

---

Par Bazille

Peut être pas si compliqué ni aussi long.

Dans le cas d'une location meublée, c'est le Code Civil qui s'applique : selon l'article 1742, le bail est automatiquement transféré aux héritiers du locataire décédé.

Deux cas de figure peuvent alors se présenter :

Si les héritiers veulent habiter dans le logement, ils n'ont aucune démarche à effectuer à l'exception d'envoyer un acte de décès au propriétaire bailleur ;

Si les héritiers ne veulent pas vivre dans le logement, ils doivent faire le nécessaire afin de résilier le bail.

Dans ce deuxième cas, une lettre recommandée avec accusé de réception doit être envoyée au propriétaire bailleur afin de donner le préavis : les héritiers disposent alors d'un mois pour vider le logement et rendre les clés.

---

Par yapasdequois

Encore faut-il que les héritiers soient de bonne foi et identifiés... Ce qui n'est pas le cas ici.

---

Par Bazille

Bonjour,

Les enfants vous disent que pour le moment c'est à eux, c'est qu'ils se placent en tant qu'héritiers. Effectivement c'est le cas d'un bail meublé.

Dans ce cas, ils vous doivent le loyer.

Si le loyer n'est pas payé, c'est une des closes des locations meublées qui vous permet de le résilier.

---

Par janus2

Le problème c'est que j'ai pris ce modèle à l'époque sur internet et que c'est la juriste qui m'a dit que c'était un bail pour résidence secondaire ? alors que c'était sa résidence principale, et je n'ai pas fait attention à ça quand j'ai rédigé le bail sur un modèle. du coup je ne sais pas ce qui est pris en compte dans ce bail c'est un umbroglio

Bonjour,

En vertu des articles 2 et 25-3 de la loi n° 89-462, dès lors qu'un logement est occupé comme résidence principale, il est soumis aux dispositions de cette loi. Cela signifie que même si le bail a été signé en dehors des dispositions de la loi, si le logement est effectivement la résidence principale du locataire, les règles de la loi n° 89-462 s'appliquent.

---

Par Bazille

Bonjour,

Vous dites que c'est un bail meublé, ce n'est pas tout à fait pareil qu'une location vide.

---

Par janus2

ce n'est pas tout à fait pareil qu'une location vide.

C'est bien pour cela que je cite l'article 25-3 (concerne les baux meublés).

#### Article 25-3

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-4 dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l'article 2.

---

Par yapasdequois

Il faut toujours se préparer au pire.

Mais c'est vrai que les enfants ont un délai de 4 mois avant de se prononcer sur la succession.

Avez-vous une assurance PNO ? Elle peut vous aider pour l'indemnisation des dégâts et peut être donner certains conseils avisés sur la suite à donner.

---

Par yapasdequois

Aleksa,

Votre assurance PNO peut couvrir les dégâts occasionnés par l'intervention.

Il faudrait déclarer le sinistre et joindre le rapport d'intervention des pompiers. Demandez-le auprès du service

d'incendie et de secours de votre département, le SDIS, il a l'obligation de vous le fournir.

Si vous n'avez pas de PNO, c'est l'assurance habitation du locataire qui pourrait couvrir. Vous avez sans doute l'attestation annuelle avec les références.

---

Par Nihilscio

Bonjour,

Fin ou continuité du bail

j'ai un bail meuble (je viens de voir qu'il est marqué hors loi du 6 juillet 1989), dans celui ci il est stipulé que si personne ne vivait avec elle, etc etc..... le bail était rompu de fait.

Il est donc stipulé dans le bail que le décès de la locataire qui vivait seule dans le logement loué a mis fin au bail.

Ce bail est-il applicable en l'espèce ?

Selon l'article 1103 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. Le bail conclu s'applique donc, sauf pour les clauses qui seraient contraires à l'ordre public.

En considération du fait que le logement loué était la résidence principale du locataire, le bail est soumis à la loi du 6 juillet 1989 dont les dispositions sont d'ordre public.

Le décès du locataire est prévu à l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 . Mais, comme il s'agit d'un logement meublé, l'article 25-3 excluant l'application de l'article 14 aux meublés, la disposition applicable est celle de droit commun contenue à l'article 1742 du code civil. Toutefois, à l'instar de la grande majorité des articles du code civil, l'article 1742 est supplétif.

Finalement, bien qu'ait été utilisé un modèle de bail inadapté, la clause de ce bail relative au décès du locataire s'applique en l'espèce.

Le décès de la locataire a donc mis fin au bail.

Droit du bailleur à reprendre possession du logement

Le bail ayant été interrompu par le décès de la locataire, le propriétaire est en droit de reprendre possession du logement. Celui-ci n'est plus le domicile de quiconque. La protection du domicile ne peut donc faire obstacle au droit du propriétaire de reprendre possession de son bien. Il est parfaitement en droit d'y pénétrer. Les héritiers de la locataire n'ont aucun droit à l'occupation du logement.

Reste néanmoins à le vider des biens laissés par la locataire décédée. L'idéal serait que les héritiers de cette locataire viennent retirer dans les jours prochains tout ce qui appartenait à celle-ci. Il faudrait les inviter à le faire. S'ils ne répondent pas à l'invitation, il faudrait trouver une solution pratique qui dépendrait du volume, de la nature et de la valeur des effets qui appartenaient à la locataire. Il pourrait être prudent de faire procéder à un inventaire contradictoire par un commissaire de justice lequel ferait par la même occasion un état des lieux. Les effets personnels de la locataire pourraient être rassemblés dans des cartons tenus à la disposition des héritiers pendant un délai raisonnable.

Réparation des dégâts

Le service de secours n'a pas commis de faute en fracturant la porte et en faisant des dégâts justifiés par l'impératif des secours à la personne qui prévalent sur la préservation des biens. Il a agi dans une situation de gestion d'affaire au profit de cette personne. Comme elle est décédée, la réparation des dégâts incombe à ses héritiers sous réserve qu'ils n'aient pas renoncé à la succession.

Par ailleurs, la caution répond non seulement du paiement du loyer mais aussi de la réparation des dégâts dont le locataire est responsable.

L'assureur du propriétaire non occupant ou celui de la locataire sont susceptibles de verser une indemnisation, cela dépend des contrats. Pour justifier de la cause des dégâts, une attestation d'intervention est à demander au service de secours.

---

Par CLipper

Bonjour Alekxa,

Yapasdequoij vous a décrit le pire des pires des scénarios. Il ne faut pas vous inquiéter par avance.

- Pour un deces du 17 octobre, que les enfants vous aient dit le 23 qu'ils n'avaient pas encore de notaire n'est pas alarmant.
- positif dans votre cas le fait que les enfants communiquent avec vous pour l'instant.
- il faut aussi peut etre comprendre que dans les jours qui suivent un deces, la famille a d'autres démarches a effectuer que de discuter avec le bailleur.

Si comme le dit Nihiscio, le deces de la locataire a mis fin au bail, vous avez bien fait de donner rv aux héritiers pour le 3 novembre je crois ..

Bonne fin d'après midi.