



Absence de bail et décès du précédent propriétaire

Par ErickM

Bonjour,
Suite au décès d'un parent, des membres de la famille ont récupéré la gestion du bien (initialement appartenant à leur grand mère (décédée), mais occupé par leur père (décédé)).

Le locataire présent ne paye plus le loyer depuis le décès de la personne qui les percevait il y a 3 mois. De plus un conflit autour d'aménagements et travaux que réalisait le locataire a fait surface.

Ma famille souhaite se séparer de ce locataire dans ce contexte un peu tendu, par où faut-il commencer ? Comment approcher ce problème, nous craignons qu'elle ne veuille pas partir, et la succession (permettant le transfert du titre de propriété n'a pas encore eu lieu). En réalité, je me demande même si titre de propriété il y a.
Merci

Par ErickM

J'ai noté absence de bail car je pense que le bail précédent a expiré et a été automatiquement renouvelé (donc pas réellement une absence de bail du coup)

Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?
En cas de décès du bailleur, le bail continue sans aucun changement, les héritiers devenant bailleurs à leur tour.

Le souci ici n'est pas l'absence (ou la reconduction tacite du bail) mais plutôt l'identification du (ou des) légitimes propriétaire.

Le notaire a-t-il procédé au règlement des successions ? Qui est propriétaire de ce bien locatif ?

NB: il n'y a que le propriétaire bailleur qui peut donner congé au locataire.

Par ESP

Bienvenue

ET BONJOUR (merci d'y penser)

Même si la succession n'est pas achevée, le décès de la personne qui percevait les loyers (votre père, semble-t-il) ne met pas fin automatiquement au bail de location.

Le contrat de location continue et se transmet aux héritiers (les membres de votre famille) qui deviennent les nouveaux bailleurs, même en indivision successorale.

Le fait que le titre de propriété n'ait pas encore été formellement transféré n'empêche généralement pas les héritiers d'agir pour la gestion courante du bien, comme l'encaissement des loyers et l'engagement de procédures en cas de manquement du locataire. Il est cependant crucial que tous les héritiers soient d'accord sur la marche à suivre.

Contactez le notaire chargé de la succession. Il pourra confirmer la capacité juridique des héritiers à agir en qualité de bailleurs indivisaires et vous conseiller sur la procédure.

Le non-paiement du loyer depuis 3 mois est un motif légitime et sérieux de résiliation du bail et d'expulsion. C'est souvent la voie la plus efficace en cas de conflit avéré.

Le plus efficace est de faire délivrer par un Commissaire de Justice, un commandement de payer. Ce document donne en général au locataire un délai de deux mois pour régler sa dette.

Par ErickM

Oui,

vous méritez bien qu'on vous dise bonjour .

La succession n'a pas eu lieu, en réalité, je vais même aller vérifier si oui ou non, l'occupant à l'époque (ma grand mère) avait bien un titre de propriété, il est possible que non. Si c'est le cas, nous commencerons par régulariser la situation.

Merci pour vos retours

Par yapasdequoi

Plus de détails sur la procédure ici :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31272]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31272[/url]

Toutefois celui ou ceux qui peuvent l'engager sont seulement les héritiers acceptant.
Le notaire pourra vous le confirmer.

L'autre possibilité c'est de confier au notaire (moyennant rémunération) la gestion locative et la poursuite au nom de la succession. Ceci peut vous donner un peu de temps pour statuer sur la suite à donner (indivision/partage/vente/etc)

Par Nihilscio

Bonjour,

L'appartement de la grand-mère décédée appartient maintenant à ses héritiers.

C'est à eux qu'il appartient de prendre les initiatives adéquates à la gestion de l'appartement.

Il est fort possible que le locataire attende une notification crédible qui l'informe de qui est désormais propriétaire et de qui est chargé de la gestion de la location. On peut le comprendre. Il n'a pas envie de verser son loyer au premier venu qui le lui réclame. Le mieux placé pour cette notification est le notaire chargé du règlement de la succession.

La gestion de la location n'est pas obligatoirement confiée au notaire. Elle pourrait très bien être confiée à un administrateur d'immeubles plutôt qu'au notaire qui ne s'est peut-être pas organisé pour assurer au mieux un tel service ou, simplement, à un des héritiers.

Le bail est probablement soumis à la loi du 6 juillet 1989. Pour résilier le bail, il faudra le faire dans la légalité. On ne peut pas se séparer d'un locataire n'importe comment. Pour l'instant on ne peut reprocher au locataire de n'avoir pas payé son loyer.

Par Bazille

Bonjour,

L'appartement revient à ou aux héritiers . A l'indivision donc s'il y a plusieurs héritiers.

S'il y a accord entre tous les héritiers, on peut s'occuper de la gestion de la maison, en attendant l'ouverture de la succession, sa liquidation, et surtout la décision qu'il va être prise , vente de celle-ci, ou garder en indivision.

En attendant l'« indivision devient le nouveau bailleur » et doit gérer ce bail.

C'est mon expérience personnelle, depuis le décès de ma mère en avril, nous sommes 3 , une des personnes de l'indivision s'occupe de la maison et des terrains environnant. La déclaration de succession est déposée, l'acte de propriété établi.

Elle tient les comptes , paye , de temps en temps elle nous réclame les 1/3 qu'on lui doit.(edf , assurance de la maison, nettoyage fausse sceptique , diagnostic pour la vente , doubles des clés pour agence , jardiniers, ect ect ?.) .

Les frais sont à payés par l'indivision, les recettes sont à partagées. Pas très compliqué, tout se passe parfaitement bien , question de confiance.

Un compromis doit être signé ce mois-ci on arrive presque au bout. Le décès de ma mère date d'avril 2025.

Par ErickM

Je vous remercie pour tous vos retours.

Bien à vous.

Par LaChaumerande

Bonjour

Autre expérience personnelle, datant de 2020.

Mon mari possédait en biens propres, nous étions en séparation de biens, des biens locatifs. (pardon pour les répétitions)

Il louait par l'intermédiaire d'une agence. À son décès les loyers ont été versés sur le "compte notaire" de la succession. Ce qui confirme ce qu'a écrit Nihilscio

Il est fort possible que le locataire attende une notification crédible qui l'informe de qui est désormais propriétaire et de qui est chargé de la gestion de la location. On peut le comprendre. Il n'a pas envie de verser son loyer au premier venu qui le lui réclame. Le mieux placé pour cette notification est le notaire chargé du règlement de la succession.

Petit conseil perso qui n'engage que moi : si vous ne connaissez rien ou pas grand-chose dans le domaine de la location, confiez-en la gestion à une agence. Il n'y a pas de honte à cela, j'ai été propriétaire bailleur pendant 30 ans et je n'y connais toujours rien, je laisse cela à des professionnels.

Par Bazille

Bonjour,

Je suis de l'avis de LaChaumerande, les loyers peuvent être versés sur le compte de la succession .

Un acte de notoriété est rapidement fait chez le notaire , justement pour ce genre de chose.

Par contre confier la gestion de la location, tout cela à un coût certain chez le notaire .

Tout acte est payant. Nous avons donné 13 000? d'émolument au notaire pour la succession de ma mère. Il n'y a eu aucune gestion, les biens sont toujours en indivis.

Ne pouvant me déplacer , j'ai donné procuration , j'ai payé la procuration , plus la signature du clerc de notaire qui a signé pour moi.

Par LaChaumerande

Par contre confier la gestion de la location, tout cela à un coût certain chez le notaire.

Peut-être, je n'en connais pas le coût.

J'évoquais la gestion par une agence immo, équipée pour répartir équitablement dépenses et recettes entre les indivisaires.

Une fois bien sûr que la succession aura été actée.

Et, au moins, pas de discussions sans fin entre les indivisaires pour savoir s'il faut remplacer un robinet défectueux de 50 ans d'âge.

Pour des dépenses plus importantes, l'agence peut-être amenée à demander l'accord de tous les indivisaires.

Par Bazille

Bonjour,

Je suis de l'avis de LaChaumerande, les loyers peuvent être versés sur le compte de la succession .

Un acte de notoriété est rapidement fait chez le notaire , justement pour ce genre de chose.

Par contre confier la gestion de la location, tout cela à un coût certain chez le notaire .

Tout acte est payant. Nous avons donné 13 000? d'émolument au notaire pour la succession de ma mère. Il n'y a eu aucune gestion, les biens sont toujours en indivis.

Ne pouvant me déplacer , j'ai donné procuration , j'ai payé la procuration , plus la signature du clerc de notaire qui a signé pour moi.