



Agence
Départementale
Pour l'Information
sur le Logement

24 rue Larrey
65000 Tarbes
05 62 34 67 11
www.adil65.org

Permanences
Bagnères-de-Bigorre
Tous les mercredis
De 9h à 12h

Capvern
3ème mercredi du mois
De 9h30 à 12h

Lannemezan
1er mercredi du mois
De 9h30 à 12h

Lourdes
1er et 3ème mardi du mois
De 9h30 à 12h

Trie sur Baïse
4ème jeudi du mois
De 14h à 16h30

Vic-en-Bigorre
1er et 3ème jeudi du mois
De 14h à 16h30

Acheter
Construire
Rénover
L'ADIL 65
vous propose
une étude
financière
gratuite
pour votre projet

DÉCÈS DU LOCATAIRE SANS HÉRITIER CONNU REPRISE DU LOGEMENT PAR LE PROPRIÉTAIRE

Dans le cadre d'un contrat de location d'un logement vide pour habitation principale soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, si le locataire décède, et en l'absence d'une personne pouvant légitimement bénéficier du transfert du bail, le bail est résilié de plein droit.

Toutefois, en l'absence d'héritier connu, le propriétaire bailleur ne peut pas reprendre sans décision de justice la possession du logement donné en location. Une procédure simplifiée lui permet de récupérer son bien vide de tout meuble.

► Procédure simplifiée

Pour reprendre la libre disposition de son logement au plus vite, le bailleur ne peut en aucun cas enlever lui-même les meubles et autres effets personnels du locataire décédé. Il doit déposer une **requête auprès Tribunal Judiciaire** (TJ) du lieu de situation de l'immeuble, accompagnée du bail et de l'avis de décès du locataire. Pour effectuer cette démarche, l'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire.

Si aucun héritier ne se manifeste à la suite du décès, le juge, saisi par le propriétaire, désigne par voie d'ordonnance un **huissier de justice** pour permettre au propriétaire de faire enlever les meubles ou de les faire déposer dans un autre lieu.

L'huissier de justice désigné par le TJ dresse un inventaire des meubles ou un procès-verbal de carence en l'absence de toute valeur marchande du mobilier.

A l'issue de l'état descriptif du mobilier, l'huissier de justice assiste au déplacement des meubles, assure la clôture des lieux où sont déposés ou cantonnés les meubles et en conserve les clés. Il dresse un procès-verbal des opérations et restitue les clés du logement vide au propriétaire bailleur qui pourra ensuite relouer le bien.

Précisions : A la suite du décès, les clés du logement peuvent être conservées auprès du commissariat ou de la gendarmerie qui aura procédé à la levée du corps du locataire défunt.

Les meubles peuvent être cantonnés dans une partie du logement ou déplacés dans un local prévu à cet effet dans le cas où la requête précise l'adresse du local de stockage. Les meubles ayant une valeur marchande sont généralement déplacés dans un garde-meuble dans l'attente qu'il soit statué sur leur sort.

► Frais de procédure

Les frais d'enlèvement et de conservation des meubles sont avancés par le propriétaire.

Dans l'hypothèse où les meubles du défunt n'ont pas ou peu de valeur marchande, ce coût est particulièrement préjudiciable pour le bailleur puisqu'il est très peu probable qu'il puisse recouvrer le montant des frais avancés.

A l'inverse, il est parfois possible de recouvrer tout ou partie des frais avancés sur les biens qui ont une valeur via une autre procédure. Dans ce cas, le bailleur devra demander au président du TJ, par voie de requête, la nomination d'un curateur du service des Domaines pour régler définitivement la question des meubles.

Le curateur décidera du sort des meubles et pourra à cet effet les faire vendre aux enchères publiques afin de régler les créanciers de la succession.

NB : La mort suspecte : un logement est mis sous scellés lorsque les circonstances du décès sont suspectes. Si l'instruction dure plus de deux mois, le propriétaire peut faire une demande d'indemnisation auprès du ministère de la Justice.

Code de procédure civile : art. 1324 et art. 1325 ; art. 1379

Décret n° 2019-966 du 18 septembre 2019

Code civil : art. 809-1 à 810-4

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - art.14

