



Décès du locataire et succession

Par **Reivax**, le **30/04/2008** à **18:58**

Nous sommes propriétaires d'un appartement que nous louons depuis janvier 2006 à une personne qui est décédée en janvier 2008.
Le corps a été découvert par les pompiers qui ont dû briser la baie vitrée pour pénétrer dans l'appartement.
Notre locataire était séparé de sa compagne mais a eu un enfant qu'il a reconnu. Cet enfant mineur (moins de 2 ans) est le seul ayant droit.
Nous nous posons les questions suivantes :
1) S'agissant d'un bail locatif privé, quel est dans ce cas le délai légal du préavis.
2) Nous n'avons pas perçu les loyers de février, Mars, Avril et Mai, la baie vitrée n'a pas été réparée et l'assurance du locataire se désiste invoquant un cas de force majeur.
a) De quel recourt disposons-nous sachant que nous avons reçu un courrier Recommandé AR de la part de son ex-compagne nous notifiant la restitution de l'appartement sous un mois.
b) Est-elle en droit d'effectuer cette démarche ?
c) Ne devrions nous pas recevoir ce courrier de la part du notaire ?
d) Quelles garanties avons nous que les loyers seront honorés une fois la caution restituée ?
e) A quel ordre devons nous libeller le chèque de restitution de caution (notaire, défunts) ?

Par **Louis4612**, le **01/05/2008** à **11:00**

bonjour : Déjà il faut savoir que la caution (dépôt de garantie) sert à payer en plus des dégradations éventuelles toutes les sommes dues au titre de la location, c'est à dire entr'autres loyers impayés.. Ce dépôt de garantie est très certainement insuffisant pour couvrir tous les loyers dus, mais ça en couvrira une partie, donc vous n'avez pas à la rendre. Par contre vous devriez pouvoir être payé de ce qui vous reste dû.
Il vous faudrait faire le décompte des sommes dues, auquel vous déduirez le montant de la caution (dépôt de garantie) que vous déduirez et réclamer au notaire le restant dû, pour qu'il vous paie avec la succession, encore faut-il qu'il y ait quelque chose.

Par **Reivax**, le **01/05/2008 à 21:55**

Bonjour,
Merci beaucoup de votre réponse.
Comment doit-on appréhender l'état des lieux et le problème de la réparation de la baie vitrée ?
Peut-on faire visiter l'appartement sans avoir au préalable effectué l'état des lieux de sortie ?
Merci de votre assistance.

Par **Louis4612**, le **02/05/2008 à 14:31**

Bonjour : Normalement on ne peut faire visiter qu'en présence du locataire.
Le bail était seulement au nom du défunt ou au nom des deux (lui et sa compagne) ?
Y a-t-il des meubles qui appartiennent à vos locataires ?
Normalement vous ne pouvez pas entrer, à moins que la compagne se déplace pour vous ouvrir pour faire visiter. Vous pourriez contacter la compagne et lui demander si elle pourrait libérer les lieux plus rapidement, au moins il y aurait moins de loyer dû, et qu'elle vous fasse un écrit.
Légalement vous ne pouvez entrer seul seulement le jour où les meubles sont enlevés et où les clés vous sont rendues.
Pour la baie, vous devez avoir une assurance propriétaire, parlez leur du problème, il pourront vous conseiller. Est-ce que le bris des baies vitrées n'est pas assuré par votre contrat d'assurance ? A vérifier.
Mais attendez d'autres réponses, car c'est un peu complexe.