



Decès d'un des deux locataires, résiliation du bail litigieux

Par **Skorpionfaro**, le **17/01/2011** à **23:45**

Bonjour, mon beau-frère et sa copine, ont signés un bail avec clause de solidarité. Il est décédé dans cet appartement début septembre, et sa copine a immédiatement posté sa dédite et prévenu le bailleur qu'elle partirait mi-octobre. Elle n'a pas récupéré la caution, afin que le bailleur ne soit pas trop floué de ce départ prématuré, le mois de septembre avait été payé, la caution équivaut donc au mois d'octobre complet. Il lui réclame cependant le règlement du loyer des mois d'octobre, novembre et début décembre, correspondant au 3 mois de préavis. Le tribunal d'instance l'a condamnée à payer le bailleur, sans avoir été convoquée à l'audience. Quels sont les recours possibles? Que devrions-nous faire? Merci d'avance de vos conseils.

Par **mimi493**, le **18/01/2011** à **00:37**

Le bail s'arrête avec le décès du locataire, c'est exact, mais ça ne concernait que votre beau-frère. L'autre cotitulaire du bail doit un préavis de 3 mois s'il envoie son congé (sauf s'il a un motif pour bénéficier du préavis d'un mois). Elle a été convoquée à l'audience forcément, d'ailleurs, elle a bien eu la signification du jugement. Rien à dire sur le jugement, même si elle n'a pas été convoquée, elle n'a aucune chance en appel. Maintenant, elle envoie une LRAR de mise en demeure au bailleur de rembourser le dépôt de garantie.

Par **Skorpionfaro**, le **18/01/2011** à **19:49**

Merci beaucoup de votre réponse rapide, et espère avoir d'autre réponse qui me confirme ou non votre avis.

Par **corima**, le **18/01/2011 à 20:00**

Bonsoir, je confirme, votre amie devait envoyer son preavis de 3 mois et doit donc les payer. Rien ne l'empêchait de quitter les lieux si cela lui était insupportable de rester dans l'appartement qu'elle avait partagé avec son ami, mais le décès d'un des deux locataires solidaires ne fait pas partie des clauses de réduction de préavis à 1 mois.

[citation] Le locataire d'un logement loué à usage d'habitation principale (soumis à la loi du 6 juillet 1989) peut donner son congé et résilier son bail à tout moment. Le préavis normal est de trois mois. Dans certains cas, il peut être réduit à un mois.

1. Quand le locataire perd involontairement son emploi, c'est-à-dire essentiellement quand il fait l'objet d'un licenciement. Ce cas exclut donc les changements d'activité professionnelle volontaires, les départs en retraite, les démissions. Un arrêt de la Cour de cassation a accordé le préavis réduit pour les fins de CDD (8/12/99).

2. Quand le locataire fait l'objet d'une mutation professionnelle, qu'il soit ou non à l'origine de cette mutation et quelle que soit la distance. D'après la Cour de cassation, le même préavis réduit est accordé aux salariés qui déménagent pour suivre leur entreprise (9/3/2004).

3. Quand le locataire retrouve un emploi à la suite d'une perte d'emploi.

4. Quand le locataire trouve un premier emploi.

5. Quand le locataire perçoit le RMI, remplacé par le RSA depuis le 1er juin 2009. Une proposition de loi est actuellement en cours de discussion parlementaire pour confirmer le droit au préavis réduit des titulaires du RSA.

6. Quand le locataire est âgé de plus de 60 ans et que son état de santé exige un déménagement rapide.

Les conjoints et les concubins signataires d'un Pacs étant légalement cotitulaires du bail, il suffit que l'un d'eux réponde aux conditions ci-dessus pour que le préavis soit réduit à un mois. [/citation]