



Décès d'un locataire vivant en concubinage

Par **verso**, le **27/02/2021** à **17:50**

Bonsoir,

Un bail de location vide a été pris par deux personnes concubines en 2010.

L'une des deux vient de décéder. Le survivant vient d'en informer le bailleur par téléphone.

Quelles formalités doit remplir le survivant envers le bailleur ?

Le bail avait été accordé moyennant justificatifs de revenus permettant la Garantie des Loyers Impayés.

Que faire dans le cas où le locataire survivant n'a pas les revenus permettant au bailleur d'être couvert par la GLI

Par **amajuris**, le **27/02/2021** à **18:27**

bonjour,

en application de l'article 14 de la loi de 1989, le transfert du bail se fait au nom du concubin qui devra donc continuer à payer le loyer.

voir ce lien :

<https://www.pap.fr/patrimoine/transmettre/deces-du-locataire-les-obligations-de-la->

famille/a9525

salutations

Par **verso**, le **27/02/2021 à 18:39**

@AMAJURIS

Bonsoir,

Merci pour le lien.

1 - Je demande au locataire survivant de me préciser par lettre la date de décès de son concubin.

2 - Le problème est le paiement du loyer : le survivant n'a pas à lui seul les revenus mensuels exigés par la GLI. (Les revenus cumulés des 2 preneurs avaient permis de prendre une assurance GLI). Que faire dans ce cas ?

Par **Lag0**, le **27/02/2021 à 18:54**

[quote]

en application de l'article 14 de la loi de 1989, le transfert du bail se fait au nom du concubin qui devra donc continuer à payer le loyer.

[/quote]

Bonjour,

Si j'ai bien compris, les 2 concubins étaient signataires du bail, il n'y a donc pas de transfert. Le bail se poursuit simplement automatiquement et aux mêmes conditions avec le locataire survivant.

Concernant l'assurance GLI, vous ne pouvez rien faire. Vous devez simplement l'avertir que, dans l'état actuel, elle devient inutile et voir si vous pouvez la résilier...

Vous ne pouvez pas donner congé à votre locataire au seul prétexte que ses revenus ne permettent plus la couverture par l'assurance...

Par **verso**, le **27/02/2021 à 19:26**

@LAGO

Alors si le survivant ne peut pas payer il n'y a plus que "Lisieux" pour pleurer....

le parcours du combattant que j'ai effectué 1 fois : 3 ans pour expulser une locataire âgée de plus de 70 ans.

Horrible

meilleures salutations

Par **Lag0**, le **28/02/2021** à **09:29**

Il faut malheureusement attendre que le locataire soit en situation d'impayés pour agir, il est impossible d'agir sur la seule supposition qu'i ne paiera pas à l'avenir.

Par **Tisuisse**, le **01/03/2021** à **05:56**

Bonjour,

Il est toutefois loisible au bailleur de mettre fin au bail de location selon les formes et délais precrits. Ce délai est d'au moins 6 mois avant la fin de la période triennale actuellement en cours.

La forme est la Lettre Recommandée avec avis de réception mais il faudra que le locataire reçoive cette LR, tant qu'il n'a pas la LR en main, donc tant qu'il n'a pas signé l'avis de réception, il n'est pas sensé avoir reçu la LR. Par contre, adresser ce courrier de fins de bail par l'huissier, avant le délai des 6 mois, est plus efficace donnera une certitude juridique. En effet, la date de prise en compte du respect des 6 mois sera celle où l'huissier se sera présenté chez le locataire, que celui-ci soit présent ou non, que ce locataire ouvre la porte à l'huissier ou non. C'est donc une preuve irréfutable que le préavis a été respecté.

Par **nihilscio**, le **01/03/2021** à **15:11**

Bonjour,

On ne parle de période triennale que pour les baux commerciaux.

On ne peut donner congé à un locataire lorsque le bail arrive à expiration que pour reprendre le logement, pour le vendre ou pour un motif sérieux et légitime. Un défaut de paiement du loyer serait un motif sérieux et légitime de ne pas renouveler le bail. Mais un niveau de revenu considéré par le bailleur comme insuffisant ne saurait en être un.

Par **Tisuisse**, le **01/03/2021** à **16:16**

Non, les baux locatifs pour une habitation sont aussi soumis à la règle de la période triennale

en cours.

Par nihilscio, le 01/03/2021 à 16:29

Que peut bien être cette "règle de la période triennale" ?

Par Lag0, le 01/03/2021 à 20:38

Bonjour tuisse,

Comme il est dit dans le message précédent, pour donner congé au locataire, il faut un motif reconnu par la loi. La crainte qu'un jour le locataire ne puisse plus payer n'est pas un motif valable. Seule la situation réelle d'impayés ou de paiement régulièrement en retard, l'est.

Par Lag0, le 01/03/2021 à 20:43

Bonjour NIHILSCIO,

Le bailleur ne peut donner congé à son locataire que pour l'échéance de son bail. En location vide avec un bailleur personne physique, la durée de bail est souvent de 3 ans (durée minimum prévue par la loi) avec reconduction par période de 3 ans. D'où l'expression "période triennale" utilisée par tuisse.