



Frère occupant logement après décès de mon père

Par **neveu andre**, le **12/02/2017** à **11:20**

Mon frère a occupé le logement de mon père décédé pendant 2 ans sans payer le loyer, après expulsion le propriétaire et le notaire veulent nous faire payer les loyers sur notre héritage, ont t-ils le droit? plus les dommages et intérêts ?
merci de votre réponse

Par **youris**, le **12/02/2017** à **11:50**

bonjour,

avant le décès de votre père, votre frère vivait-il avec lui et était-il mentionné sur le bail ?

l'article 14 de la loi 89-462 indique:

" Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier."

si votre père vivait seul dans cet appartement, le bail d'habitation est résilié automatiquement par son décès.

il n'appartient donc pas à sa succession de payer les dettes de loyer de votre frère.

par contre la dette peut être retenue sur la part d'héritage que recevra votre frère.

bien sur vous devez avoir prévenu dans les meilleurs délais, le bailleur du décès de votre père.
salutations

Par **neveu andre**, le **12/02/2017** à **12:46**

Merci pour votre réponse,

en ce qui concerne mon frère, celui-ci vivait depuis sa naissance chez mon père, mais il n'y avait pas son nom sur le bail, et il aurait du quitter le logement après le décès.

Par **youris**, le **12/02/2017** à **13:46**

donc selon l'article 14 de la loi de 1989, votre frère vivant avec votre père, le bail lui a été transféré automatiquement, donc les loyers impayés sont à la charge de votre frère nouveau titulaire du bail et non à la charge d ela succession.
mais aviez-vous prévenu immédiatement le bailleur de votre père de son décès ?

Par **neveu andre**, le **12/02/2017** à **14:09**

le bailleur a été prévenu du décès de mon père immédiatement, et mon frère a été prévenu par le propriétaire par courrier en octobre 2010 que mon père était le seul locataire de la maison et qu'il reprendrai cette habitation s'il est amené à la quitter. mon père est décédé en 2013

Par **youris**, le **12/02/2017** à **14:41**

votre frère vivant avec votre père est devenu titulaire du bail par l'article précité de la loi de 1989.
donc cela concerne uniquement votre frère et non la succession.
le bailleur ne pouvait pas reprendre ce logement puisque votre frère a vu le bail transféré à son nom.