



Rompres bail suite décès de mon époux

Par **Ava97**, le **19/05/2023** à **11:00**

Bonjour,

Mon mari vient de décéder.

Il est propriétaire d'un appartement que nous louons depuis 2 mois suite à sa mutation professionnelle.

Le bail est une location meublée, c'est donc un contrat d'un an, éventuellement renouvelable, il court donc encore sur 10 mois.

Nous sommes mariés depuis juin 2022. Nous n'avons pas encore mis l'appartement à nos 2 noms mais son testament me désigne comme unique légataire.

Je n'ai pas encore désigné de notaire pour la succession.

Je devrais quitter d'ici 6 semaines le département d'outre-mer où nous avons été muté pour revenir en métropole où se trouve l'appartement qu'il louait.

Je ne parviens pas à comprendre les informations que j'ai cherché.

Ma 1ère question : Puis-je rompre le bail en mon nom et réintégrer le logement alors qu'il n'y a pas encore eu de succession?

Ma 2ème question: Que signifie ce préavis minimum de 3 mois pour rompre le bail?

- Est-ce à dire que je peux récupérer le logement à la fin du bail d'un an, donc dans 10 mois.
- Où est-ce que si j'envoie ce préavis, disons dans une semaine, je pourrais récupérer le logement 3 mois après réception du préavis par le locataire ?

Autre question: Étant passés par une agence immobilière qui a encaissé directement le 1er loyer et une partie du 2ème pour payer les frais, dois-je leur adresser ce préavis ou est-ce bien au locataire que je dois l'adresser ?

En espérant avoir été précise dans ma description et mes questions.

Par **Visiteur**, le **19/05/2023** à **12:28**

Bonjour et condoléances.

Vous héritez de ce logement qui est actuellement occupé par un locataire ayant signé un bail meublé avec votre mari décédé.

Le congé pour reprise est régi par l'article 25-8 de la loi n°89-462

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719/

1/ Vous ne pouvez donner congé qu'après avoir **notifié** le locataire du changement de propriétaire, donc **APRES** avoir au moins une attestation du notaire précisant votre statut de propriétaire.

2/ Si l'agence a été chargée de la gestion locative, vous devez l'informer du décès, le décès met **fin** au contrat de gestion. Le locataire devra donc vous verser directement son loyer et c'est à vous de récupérer les charges et de lui rendre son dépôt de garantie à son départ. Ou alors vous signez vous-mêmes un contrat de gestion avec l'agence.

3/ Le congé ne prendra effet qu'à **l'échéance** du bail soit à la date anniversaire de la signature, si le congé que vous envoyez est reçu au moins 3 mois avant = dans 10 mois selon ce que vous indiquez.

4/ Vous pouvez aussi proposer au locataire une indemnité "motivante" afin qu'il décide de donner son congé lui même et de partir plus tôt. Mais il peut **refuser**.

Par **Ava97**, le **19/05/2023** à **14:27**

Merci pour votre réponse claire.