



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 82946

Texte de la question

M. Arnaud Richard attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les difficultés que peuvent rencontrer des propriétaires de logements mis en location, en cas de décès du locataire. Si l'article 14 loi n° 89-482, modifié par la loi n° 2001-1135, prévoit les conditions de transfert du contrat de location en cas de décès du locataire, aucune précision n'est apportée pour les cas où les héritiers du défunt renoncent à la succession. Dans ces cas, le tribunal d'instance compétent doit effectuer un état descriptif et dresser l'inventaire des biens se trouvant dans l'appartement, avant d'accorder le droit au propriétaire, de récupérer son bien. Dans ces cas, le propriétaire doit prendre à sa charge l'ensemble des frais afférents, y compris le déménagement des biens répertoriés et leur stockage en garde-meuble. Par ailleurs, il apparaît que, dans certains cas, les tribunaux d'instance, en charge de cette opération, tardent à faire le nécessaire. Dans ces conditions, les propriétaires doivent faire face à une perte de loyer, tout en assumant les charges liées à ce bien. Cette situation est particulièrement grave pour des propriétaires, souvent âgés, pour lesquels la mise en location d'un bien constitue un complément de revenu et ne semble guère correspondre à la volonté du Gouvernement de remise sur le marché de logements inoccupés. Il lui demande de lui indiquer les mesures qu'il entend prendre pour préciser les dispositions législatives en vigueur pour permettre aux propriétaires de logements inoccupés en raison de l'absence d'héritier ou de renonciation à l'héritage par déclaration au tribunal de grande instance, de récupérer, dans les plus brefs délais, leur bien, y compris, le cas échéant, sans que le greffier du tribunal d'instance, ne procède à un inventaire des biens avant d'accorder son autorisation.

Texte de la réponse

La loi n° 89-482 du 6 juillet 1989 qui a pour objet d'améliorer les rapports locatifs ne règle effectivement pas les questions successorales. Aussi, la renonciation par les héritiers à la succession d'une personne locataire d'un immeuble amène le propriétaire du bien à se trouver confronté à la procédure des successions vacantes et en déshérence prévue par les articles 809 et suivants du code civil. Dans le cadre de cette procédure, la faculté est donnée à toute personne intéressée, dont le propriétaire du bien loué, de prendre l'initiative de saisir sur requête le président du tribunal de grande instance, aux fins de voir confier la curatelle de la succession vacante à l'autorité administrative chargée des domaines. Cette procédure, non contradictoire est particulièrement rapide puisqu'elle ne nécessite pas d'audience. Dès sa désignation, le curateur fait dresser un inventaire estimatif de l'actif et du passif par un huissier, un notaire ou un commissaire-priseur. Cette formalité, prévue par l'article 809-2 du code civil est destinée à préserver tant les intérêts des héritiers que ceux des créanciers du défunt. Il n'est donc pas envisageable de s'en dispenser. Le curateur prend ensuite possession des valeurs et autres biens détenus par des tiers, et dans cette situation particulière, de l'ensemble des biens laissés dans l'appartement loué. Pendant les six mois qui suivent l'ouverture de la succession, il ne peut procéder qu'aux actes purement conservatoires ou de surveillance, aux actes d'administration provisoire ou à la vente des biens périssables. Au-delà de ce délai, il exerce l'ensemble des actes conservatoires et d'administration. L'article 810-4, alinéa 2, dispose qu'il peut, sans attendre le projet de règlement du passif, payer les loyers et autres dettes successorales dont le règlement est urgent. Certes, ces délais peuvent apparaître bien longs au propriétaire du

bien loué, mais il n'apparaît néanmoins pas souhaitable de modifier les textes précités, qui visent au respect de l'ensemble des intérêts en présence.

Données clés

Auteur : [M. Arnaud Richard](#)

Circonscription : Yvelines (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 82946

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Justice et libertés (garde des sceaux)

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 juillet 2010, page 7499

Réponse publiée le : 5 octobre 2010, page 10932