



LES FICHES PRATIQUES DE L'UNAFO

GESTION LOCATIVE

N°12 | LE DÉCÈS D'UN RÉSIDENT

LE CONSTAT DE DÉCÈS

Lorsqu'un décès se produit au domicile, dans un hôpital, en maison de retraite ou dans un lieu public, **la première action consiste à contacter un médecin afin qu'il établisse un constat de décès¹**. Si le médecin demande une enquête sur les causes du décès, ou si des raisons d'hygiène et de décence l'y obligent, il fera transférer le corps à l'Institut médico-légal.

Ce n'est qu'après le constat de décès que la déclaration de décès sera faite en mairie par la famille ou l'entreprise de pompes funèbres qu'elle aura mandatée à cet effet ou à défaut toute personne possédant des renseignements sur l'état civil du défunt les plus exacts et les plus complets possibles.

Si le médecin atteste d'une mort naturelle, la famille aura le choix entre garder le défunt au domicile ou le faire transférer vers une chambre funéraire. Le logement étant considéré comme le domicile de la personne, il paraît difficile de refuser ce droit. Attention : si c'est à la demande du gestionnaire que le corps est transféré en chambre mortuaire, les frais de transport seront à sa charge².

L'ACTE DE DÉCÈS (articles 78 et suiv. du Code Civil)

La déclaration de décès doit être effectuée dans les 24 heures qui suivent la mort de la personne. L'acte de décès est dressé par l'officier de l'état civil de la commune où le décès a eu lieu, sur la déclaration d'un parent du défunt ou sur celle d'une personne possédant sur son état civil les renseignements les plus exacts et les plus complets qu'il sera possible. Cette formalité est obligatoire.

L'acte de décès énoncera :

1. Le jour, l'heure et le lieu de décès
2. Les prénoms, nom, date et lieu de naissance, profession et domicile de la personne décédée
3. Les prénoms, noms, professions et domiciles de ses père et mère
4. Les prénoms et nom de l'autre époux, si la personne décédée était mariée, veuve ou divorcée. Les prénoms et nom de l'autre partenaire, si la personne décédée était liée par un pacte civil de solidarité
5. Les prénoms, nom, âge, profession et domicile du déclarant et, s'il y a lieu, son degré de parenté avec la personne décédée.

Le tout, autant qu'on pourra le savoir. Il sera fait mention du décès en marge de l'acte de naissance de la personne décédée.

LE SORT DU CONTRAT DE RÉSIDENCE AU DÉCÈS DU RÉSIDENT

En résidence sociale, la réglementation prévoit que l'occupation est personnelle : la très grande majorité des résidences sociales offrent des logements à des personnes isolées (avec un seul occupant). Dès lors, dans cette hypothèse, le transfert du contrat au conjoint survivant ou aux descendants (dispositions prévues pour les baux locatifs régis par la loi de 1989³) ne s'applique pas. Le contrat est donc résilié à la date du décès du résident.

Lorsque le logement est occupé par plusieurs personnes mentionnées au contrat, qu'elles soient cosignataires ou non, même s'il n'y a pas l'automatisme du transfert du contrat, il est recommandé, sous réserve des conditions d'admission au logement, le maintien dans le logement ou le relogement.

¹ Article R. 2213-1-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)

² Article R. 2223-79 du CGCT

³ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Cas d'un enfant non mineur occupant d'un logement

Le maintien dans le logement d'un enfant dont le parent titulaire du contrat est décédé se heurte au fait que l'enfant se retrouve occupant d'un logement dont il ne pourra pas assumer la charge financière et qui n'est pas probablement pas adapté à une personne isolée (hypothèse d'un logement T2).

Il conviendrait de permettre la poursuite de l'occupation du logement par l'enfant, par le biais d'un contrat d'occupation temporaire moyennant une participation réduite (mais non compensée par l'APL) le temps de lui permettre d'ouvrir des droits et de lui trouver une solution de relogement.

On ne peut pas considérer que l'enfant est cotitulaire du contrat s'il était mineur au moment de sa signature. Mais même dans l'hypothèse d'une cotitularité, si l'enfant était majeur au moment de la signature du contrat, il serait nécessaire de trouver une solution conforme à sa situation et ses revenus.

LA GESTION DES EFFETS PERSONNELS ET LA REPRISE DU LOGEMENT

En cas d'héritiers connus, ceux-ci doivent vider le logement. Les redevances sont dues jusqu'à restitution des lieux.

S'il n'y a pas d'héritier connu, il est nécessaire de mandater un huissier de justice qui va déposer une requête auprès du président du tribunal judiciaire **pour obtenir l'autorisation à faire enlever les biens personnels** du défunt dans le logement pour les entreposer dans un autre lieu. **Cette démarche doit permettre la reprise du logement** (cf. ci-dessous).

Il peut également être prévu contractuellement que les biens éventuellement restés dans le logement seront entreposés ailleurs par le gestionnaire, de façon à ne pas empêcher la remise en location du logement, le temps que la succession aboutisse.

Le [décret n° 2011-1043 du 1er septembre 2011](#) relatif aux mesures conservatoires prises après l'ouverture d'une succession et à la procédure en la forme des référés encadre la marche à suivre, qu'il y ait des ayants-droits ou non (codifié aux articles 1304 et s. du Code de procédure civile).

Un huissier de justice peut accomplir les mesures conservatoires qui s'imposent après le décès d'une personne. Ces mesures conservatoires sont, selon la valeur des biens trouvés sur place, l'apposition des scellés ou l'état descriptif.

Si les meubles sur place (ou propriété du gestionnaire) sont manifestement dénués de valeur marchande, l'huissier de justice dresse un **procès-verbal de carence** (Code de procédure civile : art. 1304). Sauf exception, les gestionnaires de résidence sociale dont les logements sont meublés devraient se situer dans cette situation.

Les mesures conservatoires peuvent être demandées par le conjoint ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité, par tous ceux qui prétendent avoir une vocation successorale, par l'exécuteur testamentaire ou le mandataire désigné pour l'administration de la succession, par le ministère public, **par le propriétaire (ou le gestionnaire) des lieux** ou par tout créancier muni d'un titre exécutoire ou justifiant d'une créance apparaissant fondée en son principe (Code de procédure civile : article 1305).

Le Code de procédure civile précise la marche à suivre par le bailleur ou le gestionnaire pour récupérer le logement, à la suite du décès du locataire ou résident n'ayant pas d'héritiers connus.

Dans cette hypothèse, le gestionnaire doit faire une demande devant le président du tribunal judiciaire dans la circonscription territoriale où est ouverte la succession. Lorsqu'il est établi qu'il n'y a pas d'héritiers présumés, le président statue par ordonnance sur requête, c'est-à-dire qu'il n'y a que le demandeur et pas de partie adverse.

Si la décision fait droit à la demande, un huissier de justice est désigné par le président du tribunal judiciaire pour accomplir les actes.

Dans cette procédure, l'intervention d'un avocat n'est pas obligatoire (CPP : 1306).

Le propriétaire (ou le gestionnaire) du logement est invité par l'huissier de justice à assister à l'opération ou, s'il n'entend pas s'y rendre, à lui remettre les clés s'il les détient.

Si la consistance des biens laissés sur place ne justifie pas une apposition des scellés, l'huissier de justice dresse un état descriptif du mobilier. Tout héritier peut obtenir la remise des clés en donnant décharge des meubles sur l'état descriptif, après en avoir reconnu la consistance en présence de l'huissier de justice (CCP : 1323).

Lorsque les locaux sont fermés, l'huissier de justice peut y pénétrer par tous moyens, en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou encore d'une

autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations. À défaut, deux témoins majeurs qui ne sont pas au service de l'huissier de justice et qui déclarent ne pas avoir de lien avec les personnes ayant une vocation successorale doivent assister à l'opération.

Le propriétaire des locaux est autorisé à faire enlever les meubles et à les faire soit déposer dans un autre lieu, soit les cantonner dans une partie du local qui était occupé par le défunt. Tout comme le coût de la procédure (sans avocat obligatoire), les frais d'enlèvement et de conservation des meubles sont avancés par le propriétaire. Ce dernier pourra récupérer sa créance sur la succession lorsqu'elle sera établie par le notaire.

L'huissier de justice assiste au déplacement des meubles et dresse un procès-verbal détaillé des opérations.

Cette procédure permet au gestionnaire de reprendre le logement et le louer, sans attendre qu'un héritier se manifeste. Le gestionnaire est également protégé d'une possible revendication d'un héritier inconnu au moment du décès.

VACANCE DE LA SUCCESSION ET ACTES CONSERVATOIRES

Les actes purement conservatoires peuvent être accomplis sans emporter acceptation de la succession (Code civil : article 784).

Sont notamment réputés purement conservatoires le paiement des loyers et autres dettes successorales dont le règlement est urgent.

Tout autre acte que requiert l'intérêt de la succession et que le successible veut accomplir sans prendre le titre ou la qualité d'héritier doit être autorisé par le juge.

Lorsqu'il n'y a pas d'héritier connu ou que les héritiers connus ont renoncé à la succession, la succession est vacante (Code civil : 809). Le gestionnaire, en tant que créancier peut saisir le juge.

La procédure à engager consiste à saisir le Président du Tribunal judiciaire du lieu du décès. Il est préférable d'attendre 2 à 3 mois après le décès car, à défaut, le Tribunal peut estimer que la période depuis le décès n'est pas suffisamment longue pour permettre aux héritiers de se manifester.

L'ordonnance rendue par le Président du Tribunal est transmise à l'administration des domaines mais par précaution, il est conseillé d'adresser à l'administration l'ordonnance en original (conserver une copie), une copie de la requête et des pièces jointes à cette requête.

Celui-ci confie alors la curatelle de la succession vacante à l'autorité administrative chargée du domaine (CC : 809-1).

Le curateur fait dresser un inventaire estimatif, article par article, de l'actif et du passif de la succession. Cet inventaire peut être réalisé par un huissier ou un notaire (809-2). La déclaration des créances est faite au curateur (809-3).

Dès sa désignation, le curateur prend possession des valeurs et autres biens détenus par des tiers et poursuit le recouvrement des sommes dues à la succession. Il consigne les sommes composant l'actif de la succession ainsi que les revenus des biens et les produits de leur réalisation (810).

Pendant les six mois qui suivent l'ouverture de la succession, le curateur ne peut procéder qu'aux actes purement conservatoires ou de surveillance, aux actes d'administration provisoire et à la vente des biens périssables (810-1). A l'issue de ce délai de six mois, le curateur exerce l'ensemble des actes conservatoires et d'administration, notamment en procédant ou faisant procéder à la vente des biens jusqu'à l'apurement du passif (810-2).

Le curateur rend ensuite compte au juge des opérations effectuées par lui. Il présente le compte à tout créancier qui en fait la demande (810-7).

Le juge autorise alors le curateur à procéder à la réalisation (vente) de l'actif subsistant, qui ne peut pas avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de trois mois au cours duquel les héritiers connus peuvent encore accepter le projet de réalisation (810-8).

Les créanciers qui déclarent leur créance postérieurement à la remise du compte ne peuvent prétendre qu'à l'actif subsistant.

Le produit net de la réalisation de l'actif subsistant est consigné (810-10).

La curatelle prend fin (810-12) :

- par l'affectation intégrale de l'actif au paiement des dettes et des legs ;
- par la réalisation de la totalité de l'actif et la consignation du produit net ;
- par la restitution de la succession aux héritiers dont les droits sont reconnus ;
- par l'envoi en possession de l'Etat (cas des successions en déshérence : art. 811 à 811-3).

LA DÉSINFECTION DU LOGEMENT

Il peut être nécessaire lorsque la personne décède dans le logement de procéder à la désinfection du logement : c'est obligatoire dans les établissements de santé (hôpitaux, EHPAD...), lorsque la personne décède de maladies contagieuses ou lorsque la dépouille est restée plusieurs jours dans le logement.

La commission des clauses abusives a considéré pour des EHPAD que facturer les frais de désinfection aux ayants droits (ou les retenir sur le dépôt de garantie) était abusif.