



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 39212

## Texte de la question

M. Jean-Claude Bois attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur la situation des particuliers propriétaires bailleurs au regard des possibilités de recouvrement des loyers impayés au décès du locataire indélicat. Il lui cite le cas d'un modeste retraité ayant mis en location un appartement, fruit de ses années de travail, et dont il n'a jamais perçu les loyers. Ayant engagé une procédure d'expulsion à l'encontre de son locataire, entre-temps décédé, il ne peut faire valoir ses droits auprès des héritiers alors que le montant des loyers dus et des frais engagés grève considérablement son budget. Il lui demande en conséquence de préciser si des dispositions sont prévues afin d'indemniser les propriétaires ainsi pénalisés.

## Texte de la réponse

La dette locative du locataire décédé pèse, comme toute dette, sur ses héritiers, et peut être recouvrée en exerçant à leur encontre les moyens de droit ouverts à tout créancier. Si le décès du locataire est survenu au cours de l'action judiciaire en paiement, le bailleur doit reprendre l'instance à l'encontre des héritiers ; si le décès du locataire est survenu avant l'introduction de l'instance, le bailleur doit assigner la veuve et les héritiers du défunt en cette qualité ; si le décès du locataire est survenu après que le jugement de condamnation à paiement soit devenu définitif, il appartient au bailleur de poursuivre l'exécution de ce jugement à l'encontre des héritiers. Les frais et honoraires qu'impliquent les démarches et procédures correspondantes sont pris en charge totalement ou partiellement dans le cadre de l'aide juridictionnelle qui peut être accordée au créancier en fonction du montant de ses ressources. La loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 sur l'aide juridique et son décret d'application n° 91-1266 du 19 décembre 1991, complétés par la loi n° 98-1163 du 18 décembre 1998 sur l'accès au droit et la résolution amiable des conflits, permettent au bailleur dont les revenus sont modestes d'obtenir une aide financière afin d'engager les procédures nécessaires pour récupérer son dû ; aussi aucune indemnisation de ce bailleur par la puissance publique n'est envisagée.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Claude Bois](#)

**Circonscription :** Pas-de-Calais (13<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 39212

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 27 décembre 1999, page 7387

**Réponse publiée le :** 28 février 2000, page 1344