Qu’advient-il du bail de location si le propriétaire bailleur décède ?

Description

En principe, la résiliation du bail n’a pas lieu en cas de décès du propriétaire. De ce fait, qu’il s’agisse d’un logement meublé ou vide, le décès n’entraîne pas la fin du contrat.

Les héritiers peuvent décider de poursuivre le bail dans les mêmes conditions, d’effectuer un renouvellement du contrat de location, ou de mettre fin à ce contrat de bail, sous conditions.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n’est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Donner un congé à son locataire : demander un devis gratuitModèle gratuit de lettre de résiliation de bail de location

Le décès du propriétaire provoque-t’il la résiliation du bail?

Face au décès du propriétaire-bailleur, le principe veut que ce bail **continue avec les héritiers** du propriétaire. Toutefois, ces derniers peuvent choisir **d’y mettre un terme** si des conditions sont réunies.

Le principe de la continuité du bail avec les héritiers du propriétaire en cas de décès

Par principe, à la mort du propriétaire, le bail d’habitation portant sur la résidence principale du locataire se poursuit avec ses héritiers. En effet, les héritiers sont ceux ayant hérité de la propriété du logement et accepté la succession.

Ainsi, le contrat de location n’est **pas remis en cause du fait du décès du bailleur**.

Ce principe de continuité est instauré par l’article 1742 du code civil. En effet, il explique que le bail n’est pas résilié en cas de décès du bailleur ou du preneur.

Puisque cet article réglemente le droit commun des baux, ce principe est applicable à

© 2023 LEGALPLACE SAS

tous les contrats de location (bail commercial, bail saisonnier, contrat de location de parking, etc.)

Le décès du propriétaire **n'emporte donc pas la résiliation du bail**. Les héritiers reprennent le bail de location en cours dans les **mêmes conditions.** Le bail conserve la **même durée** et un **loyer de même montant.**

À noter : À moins que l'une ou l'autre des parties délivre son congé à l'issue du bail, le contrat est tacitement reconduit. Il peut également faire l'objet d'un renouvellement.

Le choix des héritiers de résilier le bail

Malgré le principe de la continuité du bail avec les héritiers, ces derniers peuvent choisir de s'en défaire après le décès.

A l'instar d'une résiliation de bail par un propriétaire vivant, les héritiers peuvent donner congé au locataire afin de résilier le bail. La résiliation est possible seulement s'ils sont dans une des **3 situations prévues par la loi:**

- **Le congé pour reprise** : les héritiers peuvent mettre fin au bail du locataire s'ils souhaitent reprendre le logement pour y habiter. Le bail est aussi résiliable pour loger des membres de leur famille jusqu'au 3ème degré;
- **Le congé pour vente** : les héritiers souhaitant vendre le logement devront respecter le droit de préemption accordé au locataire si le logement est non-meublé. En vertu de ce droit, le locataire a une priorité sur l'offre de vente. Les héritiers devront préalablement proposer le logement à la vente au locataire avant de se tourner vers des tiers acquéreurs ;
- **Le congé pour motif légitime et sérieux** : les motifs pouvant être invoqués sont divers. Cela peut être des troubles anormaux du voisinage causant des nuisances sonores tels que les aboiements de chien ou encore des impayés de loyers et/ou de charges locatives.

Si les héritiers sont dans une des 3 situations susvisées, ils doivent informer le locataire du non-renouvellement du bail.

Afin d'informer le locataire, ils **délivrent un congé** grâce à un des 3 moyens suivants:

- **Lettre recommandée avec accusé de réception ;**
- **Signification par acte d'huissier ;**
- **Remise en main propre contre récépissé ou émargement.**

Zoom : Si vous souhaitez résilier votre bail, LegalPlace met à votre disposition un modèle gratuit de lettre de congé

© 2023 LEGALPLACE SAS

. Il vous suffit de répondre au questionnaire avec les informations nécessaires. Ensuite, la lettre de résiliation vous sera remise adaptée et conforme à votre situation.

La lettre de congé doit être délivrée en respectant les **délais de préavis légaux**:

- **6 mois** avant l'échéance du bail ou son renouvellement pour un **logement meublé,**
- **3 mois** avant l'échéance du bail ou son renouvellement pour un **logement vide.**

De plus, la lettre de congé doit impérativement contenir le motif invoqué par les héritiers et des justificatifs, le cas échéant

Attention : Ces raisons sont uniquement valables au terme du bail. Lorsque les héritiers reprennent un bail en cours, ils doivent respecter la date de fin du contrat avant d'y mettre un terme pour l'une des raisons évoquées ci-avant.

Quelles sont les conséquences du décès du propriétaire sur les obligations du locataire?

Le décès du propriétaire n'exonère pas le locataire du paiement du loyer et de charges locatives.

L'obligation de paiement du loyer

Sauf indication contraire des héritiers, le locataire reste tenu du **paiement du loyer et des charges aux héritiers.** Le locataire continue également d'être tenu à l'**entretien du logement** et **aux réparations locatives.**

Ce paiement s'effectue conformément au mode de paiement déterminé avec le défunt propriétaire lors de la signature du contrat de bail.

Attention: Si le locataire devait payer ses loyers par chèque, alors celui-ci devra s'assurer de disposer de documents officiels attestant de l'identité des héritiers afin d'éviter les escroqueries.

Si les héritiers sont identifiés et que ces derniers acceptent la succession, alors **le loyer revient de plein droit** aux héritiers qui se partagent le bénéfice de façon équitable, ou selon le partage qui aura été effectué.

En revanche, si le notaire chargé de la succession peine à identifier les héritiers du propriétaire défunt, alors il recevra le montant des loyers et les conservera le temps

© 2023 LEGALPLACE SAS

que les héritiers soient identifiés.

Bon à savoir: Le montant du loyer ne peut pas être révisé avant l'issue du bail initial.

Les cas du renouvellement du bail

Si le contrat de bail de location est reconduit tacitement, alors le montant du loyer reste le même.

Toutefois, si les héritiers veulent modifier le montant du loyer, ils devront faire une **offre de renouvellement** auprès du locataire afin de lui soumettre le montant du nouveau loyer. Si le locataire refuse l'offre il est sommé de quitter le logement et de restituer les clés aux héritiers.

Par ailleurs, en ce qui concerne les actes importants de la vie locative, le locataire devra **se tourner soit vers les héritiers** s'il en existe et qu'ils sont identifiés, **soit vers les tribunaux** afin qu'un administrateur judiciaire de la succession soit nommé.

À noter: Si le locataire a identifié un seul héritier du propriétaire défunt, il suffit que sa demande soit formulée auprès de ce dernier afin qu'elle soit valable aux yeux de la loi.

Quelles sont les obligations des héritiers à la suite du décès du propriétaire ?

A la suite du décès du propriétaire, les héritiers reprenant le bail d'habitation sont tenus des **obligations qui incombent à tous les bailleurs.**

De ce fait, les héritiers doivent:

- **Délivrer un logement décent au locataire** : le logement doit permettre d'assurer la sécurité physique et la santé des locataires. Il doit comporter les éléments d'équipement et de confort tels que le chauffage, les installations d'eau, une cuisine, des sanitaires, etc.
- **Délivrer un logement en bon état d'usage** en réalisant les travaux nécessaires,
- **Assurer la jouissance paisible** du bien au locataire,
- **Effectuer toutes les grosses réparations** autre que les réparations locatives et d'entretien,
- **Continuer de remettre les quittances** de loyer au locataire.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Dans le cadre d'un **bail commercial**, si le propriétaire défunt avait refusé une offre de renouvellement du locataire, au titre de la propriété commerciale, les héritiers devront verser au locataire une indemnité d'éviction. Le montant calculé servira à couvrir l'intégralité du préjudice subi.

À noter: Les héritiers peuvent récupérer un terrain agricole loué sans bail mais les démarches sont souvent chronophages .

Qu'advient-il du bail si le propriétaire n'a pas d'héritier?

Puisque le principe veut que les héritiers reprennent le bail à la mort du propriétaire, il existe une situation problématique si le propriétaire n'a pas d'héritier.

Selon l'article 809 du code civil, la **succession sera déclarée vacante** par ordonnance du tribunal judiciaire si:

- personne ne réclame la succession,
- aucun héritier n'est connu,
- tous les héritiers ont renoncés à la succession,
- 6 mois après l'ouverture de la succession aucun des héritiers n'a exercé son option successorale.

Dans un tel cas, la procédure est complexe. La succession peut faire l'objet d'une **curatelle** afin qu'un administrateur gère les biens et les créances de la succession. Pendant cette période, des héritiers peuvent encore se manifester s'il le souhaitent..

Attention: Dans ce cas, les héritiers du logement seront tenus au paiement des charges (la taxe foncière du bail commercial ou du bail professionnel notamment) pendant toute la période où ils ne s'étaient pas manifestés auprès des autorités compétentes en leur qualité d'héritiers.

L'**état est envoyé en possession** de la succession si à l'expiration d'un délai de 30 ans personne ne s'est manifesté .

FAQ

Quel est l'impact de la mort du propriétaire sur le bail de location en

© 2023 LEGALPLACE SAS

cours?

En cas de décès du propriétaire pendant la durée du bail, celui-ci n'est pas résilié et continue avec les héritiers du défunt. Il continue selon les mêmes conditions que celles conclues avec le défunt au moment de la signature du contrat.

Quelles sont les obligations du bailleur et du propriétaire face à un bail d'habitation?

Dans le cadre d'un bail d'habitation, le bailleur est tenu de délivrer un logement décent afin de garantir la sécurité physique et la santé des locataires. Le logement doit être en bon état d'usage. Le propriétaire doit accomplir les grosses réparations, et remettre les quittances loyers aux locataires. Quant à lui, le locataire est tenu au paiement du loyer. Il doit faire un usage paisible du logement loué et effectuer l'entretien et les menues réparations du logement.

Comment résilier un bail après le décès du propriétaire?

A l'instar d'une résiliation de bail effectuée par un propriétaire vivant, les héritiers du bailleur peuvent résilier le bail pour 3 motifs seulement:

- la vente du bien,
- la reprise du bien pour y habiter ou loger des proches,
- un motif légitime et sérieux.

Pour cela, il doivent respecter un préavis de 6 mois avant le terme pour un logement vide et de 3 mois avant cette échéance pour un logement meublé.

© 2023 LEGALPLACE SAS