

Décès du locataire : un point de situation

Nicolas Saviaux

Docteur en droit - Avocat au Barreau Lausanne



1. Généralités

Le décès du locataire ne met pas automatiquement fin au contrat de bail à loyer. Le rapport contractuel de bail continue avec les héritiers, en vertu de l'art. 560 CC¹, disposition qui consacre le double principe impératif de la saisine et de la succession universelle. Il signifie que les héritiers entrent directement et automatiquement dans les relations juridiques de l'auteur de la succession². En revanche, si les parties avaient convenu que le bail prendrait fin avec le décès du locataire, il s'agit alors d'un bail de durée déterminée et le décès met automatiquement fin à la relation contractuelle de bail³.

Si tous les héritiers du défunt locataire répudient la succession ou si le locataire n'a aucun héritier, le bail est repris par l'administrateur officiel (art. 595 – 596 CC) ou par l'office des faillites (art. 597 CC), qui décide s'il assume le contrat ou le résilie⁴. Si un seul des héritiers répudie la succession, en cas de pluralité d'héritiers, la communauté héréditaire restreinte (sans l'héritier qui répudie) est substituée au locataire décédé dans la relation de bail. Il sied de préciser que la répudiation par tous les héritiers légaux du rang le plus proche n'équivaut pas *de facto* à la résiliation du bail⁵.

S'il n'y a pas eu de résiliation par tous les héritiers et que la succession est, dès lors, acceptée au moins partiellement par un héritier, ce dernier, respectivement

¹ CPra Bail Marino Montini/Carole Wahlen, art. 266i CO N1 p. 766. David Lachat. Le bail à loyer. Lausanne 2008 p. 715. Burkhalter/Martinez-Favre. Commentaire SVIT du droit du bail. Lausanne 2011 p. 407 ss. Philippe Conod/François Bohnet. Droit du bail. Fond et procédure. Bâle 2014 p. 187.

² CR CC II Suzette Sandoz, art. 560 CC N 1 et 7 p. 716-717.

³ Nicolas Saviaux. Le bail de durée déterminée. Cahiers du bail 2006 p. 33 ss, spéc. p. 40, citant comme exemple le bail « *prenant fin à la mort du locataire* » ou conclu « *pour la vie du locataire* ». Lachat, p. 715. CPra Bail Montini/Wahlen, art. 266i CO n° 9 p. 769. Burkhalter/Martinez-Favre, art. 266i CO N 13 p. 411.

⁴ Lachat, p. 715 et les références. Burkhalter/Martinez Favre, p. 411.

⁵ Lachat, p. 715. CPra Bail Montini/Wahlen, art. 266i CO n° 9 p. 769. Burkhalter/Martinez-Favre, art. 266i N 14 p. 771.

les héritiers formant la communauté héréditaire, prend la place du défunt dans la relation contractuelle de bail.

Le ou les héritiers peut/peuvent encore résilier le contrat de bail, en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal (art. 266i CO). Le législateur a aménagé pour la partie locataire ce droit de résiliation anticipée appartenant aux héritiers. Cela leur permet de résilier le bail sans être tenus par les termes et délais contractuels. Si les héritiers entendent faire usage de ce droit, ils doivent agir rapidement, de manière à respecter la première échéance légale utile et le délai légal de résiliation, à compter du jour du décès⁶.

S'il y a plusieurs héritiers, le droit de résiliation doit être exercé par la communauté héréditaire, dont les héritiers doivent agir en commun. Ils forment en effet une consorité matérielle nécessaire. Si cette règle n'est pas respectée, le congé est en principe nul⁷. La consorité matérielle nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble. Sous sa forme active, elle est réalisée lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chacune ne peut pas l'exercer seule en justice. Il y a aussi consorité nécessaire en cas d'action formatrice, soit lorsque l'action tend à la création, la modification ou la dissolution d'un droit ou d'un rapport de droit déterminé et touchant plusieurs personnes⁸.

Subsidiairement, le droit de résilier peut être exercé par le représentant dûment autorisé des héritiers, qui peut être l'exécuteur testamentaire, l'administrateur officiel de la succession, le liquidateur officiel de cette dernière, l'administration de la faillite ou le représentant de la communauté héréditaire.

Lorsqu'un bail est conclu avec plusieurs locataires et que l'un d'eux meurt, les colocataires n'ont pas le droit d'invoquer l'art. 266i CO. Afin de protéger les autres colocataires, les héritiers du colocataire décédé ne peuvent pas non plus invoquer cette disposition⁹.

⁶ Burkhalter/Martinez Favre, art. 266i CO N 7 p. 408-409. CPra Bail Montini/Wahlen, art. 266i CO N 9 p. 768-769. Lachat p. 717-718.

⁷ CPra Bail Montini/Wahlen, art. 266i CO N 10 p. 769-770; Burkhalter/Martinez Favre, p. 409 Lachat, p. 717. TF 4A_347/2017 du 21 décembre 2017, Droit du bail n° 30/2018 n° 20 p. 56 et 57, spéc. notes 4 et 5, précisant que l'action formatrice d'un ou de plusieurs héritiers, démontrant un désaccord au sein de l'hoirie, peut être intentée par un seul des héritiers, à la condition qu'il assigne, aux côtés du bailleur, les héritiers ne voulant pas agir. Cela vaut aussi pour le cas où c'est le bailleur qui a résilié le bail le liant à la communauté héréditaire du défunt. Voir également TF 4A_689/2016 du 28 août 2017, Droit du bail n° 29/2017 n° 19 p. 46 à 48. Le non-respect des règles sur la consorité matérielle nécessaire entraîne le rejet de l'action au fond (Jeremy Reichlin. Le respect des délais de droit civil matériel. SJ 2017 II 67 ss, spéc. p. 84, en haut).

⁸ ATF 143 III 598 cons. 3.2 p. 600. JdT 2016 III 92 cons. 3.3.1 p. 94; Jean-Luc Colombini. Code de procédure civile. Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise. Lausanne 2018, p. 343. Nicolas Jeandin. Commentaire romand. Code de procédure civile. Edité par Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy. 2^{ème} édition Bâle 2019, n° 7 ad. art. 70 CPC p. 264.

⁹ Burkhalter/Martinez-Favre, p. 410. CPra Bail Montini/Wahlen, art. 266i CO N 17 p. 773.

2. Résiliation par le bailleur

Le bailleur ne peut pas résilier le contrat de manière anticipée en cas de décès du locataire, sauf s'il est à même d'invoquer de justes motifs, notamment si les héritiers ne sont pas en mesure de poursuivre le commerce du défunt¹⁰.

Que se passe-t-il si, par exemple, le bailleur entend procéder à la résiliation du bail après le décès du locataire ? Ce cas de figure se présente souvent dans la pratique, en particulier si le locataire était âgé et qu'il occupait son logement depuis de nombreuses années, sans qu'il y ait eu de travaux. Après le décès du locataire, le bailleur a souvent le souhait de procéder à des travaux d'entretien, cas échéant de rénovation, et de relouer l'appartement à un tiers.

Risque-t-il de se trouver confronté au cas de figure de l'art. 271a al. 1, lettre f CO, soit du congé annulable, car donné « *en raison de changements dans la situation familiale du locataire, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur* » ? Le but de la norme est de prendre en compte la situation familiale du locataire. Dès lors, en cas de décès de ce dernier, les héritiers vivant avec lui peuvent se prévaloir de la protection légale¹¹.

Un arrêt du 18 avril 2017 du Tribunal fédéral rappelle que la protection contre le congé n'est conférée qu'aux membres de la famille qui habitaient avec le locataire décédé, cela à titre principal¹². Dans cette affaire, une dame était locataire d'un appartement de 3 pièces à Genève. Décédée le 19 avril 2014, elle a laissé pour héritiers ses deux fils A et B. Le 11 décembre 2014, la bailleuse X SA a résilié le contrat avec effet au 31 août 2015. Invitée à motiver le congé, elle a déclaré que, suite du décès de la locataire, elle souhaitait relouer l'appartement à un candidat de son choix. L'un des fils A, qui habitait avec sa mère dans l'appartement et qui continuait de l'occuper personnellement, a contesté le congé. Il a obtenu gain de cause. L'action a été dirigée contre la bailleuse et aussi contre l'autre frère B, n'habitant pas sur place et dont nul n'avait de nouvelles depuis de nombreuses années. Les juges de première instance, puis d'appel, puis du Tribunal fédéral, ont considéré que l'héritier fils A, qui habitait avec sa mère et continuait d'occuper l'appartement personnellement, était légitimé à réclamer l'annulation du congé sur la base de l'art. 271a al. 1 lettre f CO.

L'intérêt de l'arrêt précité du Tribunal fédéral réside dans le fait que la protection contre le congé est conférée aux membres de la famille du défunt **qui habitaient avec lui** et qui lui succèdent dans la relation contractuelle. En cas d'enfant adulte succédant au locataire décédé, le bénéfice de la protection légale est réservé à la personne habitant le logement à titre principal, mais refusé à la personne qui ne séjournait que de manière intermittente avec le défunt¹³.

¹⁰ Lachat, p. 716. CPra Bail Montini/Wahlen, 266i CO N 13 p. 770.

¹¹ CPra Bail Philippe Conod, 271a CO n° 54 p. 1174. Burkhalter/Martinez-Favre p. 680. Lachat p. 754.

¹² 4A_34/2017, publié aux Cahiers du bail 2017, 3^{ème} partie, p. 72.

¹³ Voir également Cahiers du bail 1998 p. 63.

Un arrêt du 9 décembre 2009 du Tribunal fédéral¹⁴ (4A_414/2009) confirme cette solution. Il s'agissait également d'un héritier d'une locataire décédée ayant annoncé, après le décès de sa mère, sa volonté de conserver l'appartement. La bailleuse avait refusé, le locataire ayant alors invoqué qu'il était devenu titulaire du contrat. La bailleuse avait résilié le bail. Lors de l'audience de conciliation, le représentant de la gérance a indiqué que la bailleuse procédait à la rénovation totale des logements au fur et à mesure des départs des locataires. Il en irait donc de même de l'appartement en question, comportant 5,5 pièces, qui serait ensuite reloué à une famille. La commission de conciliation a déclaré le congé valable. Le Tribunal des baux du canton de Vaud l'a au contraire annulé. La Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a rejeté le recours et confirmé l'annulation de la résiliation. Le Tribunal fédéral a admis le recours et validé la résiliation. Il se trouve que l'héritier ne vivait pas avec sa mère et ne résidait pas dans l'appartement loué par elle durant la semaine, même s'il y passait ses fins de semaine. La Haute Cour a considéré que le motif de la bailleuse de vouloir relouer l'appartement à une famille après rénovation n'était pas un but égoïste, mais au contraire socialement souhaitable et donc valable.

Cette jurisprudence est importante. En effet, la pratique démontre que, souvent, après le décès d'un proche (fréquemment un père ou mère âgé(e)s), le ou les héritiers devenus titulaires du bail tentent de conserver l'appartement dans la durée, non pas pour l'occuper eux-mêmes, mais pour y loger leurs propres enfants ou autres membres de leur famille, seul(s) ou en colocation, voire même pour le sous-louer. Ce genre de situation équivaut à une forme d'appropriation durable de la possession du bien propriété du bailleur. Il est dès lors salutaire que le Tribunal fédéral n'accorde la protection légale de l'art. 271a al. 1 lettre f CO qu'à l'héritier qui vivait en résidence principale avec le défunt locataire.

¹⁴ 4A_414/2009.