



Quel est le sort du contrat de bail en cas de décès du locataire?

Le décès du locataire ne met pas automatiquement fin au contrat de bail. Tous les droits et obligations du défunt passent aux héritiers qui ont toutefois la possibilité de résilier le bail de façon anticipée, en vertu de l'article 266i CO. Selon l'article précité, le contrat peut être résilié en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal. Le délai légal de résiliation est de 3 mois pour les logements et de 6 mois pour les commerces). L'échéance et le préavis doivent être calculés à compter du jour du décès. Les héritiers qui laissent passer la première échéance utile sont réputés vouloir assumer la continuation du bail.

S'il y a plusieurs héritiers, ils doivent en principe tous signer la résiliation du contrat sous peine de nullité. On doit toutefois admettre que la résiliation est valable lorsqu'un des héritiers agit avec l'accord de ses cohéritiers. S'il existe un administrateur officiel de la succession ou un exécuteur testamentaire, le droit de résilier le bail lui revient. Il va de soi qu'en cas de succession insolvable, le bailleur a intérêt à relouer les locaux au plus vite. En premier lieu, c'est le greffe du tribunal du dernier domicile du défunt qui pourra le renseigner sur le sort de la succession.

En cas de répudiation, c'est l'office des faillites qui sera chargé de liquider la succession. L'office n'entre toutefois pas dans le bail et n'a pas d'obligation légale en matière de restitution des locaux. Cela signifie que le bailleur devra assumer les frais pour débarrasser les locaux, après avoir obtenu l'autorisation de l'office des faillites. Le bailleur pourra ensuite produire son éventuelle créance de loyer et de frais dans la faillite. Il faut toutefois bien s'imaginer que dans la plupart des cas la faillite sera suspendue faute d'actifs et que les créanciers du défunt ne toucheront aucun dividende. Le bailleur devra alors se contenter de réaliser la garantie loyer qui aura éventuellement été constituée en début de bail.

Le service juridique de la CIN est à disposition des membres pour toutes questions liées à la propriété foncière. Les conditions d'adhésion figurent sur le site www.cininfo.ch ou sont disponibles au secrétariat sis Faubourg du Lac 2 à Neuchâtel (032 729 99 90)

Chambre immobilière neuchâteloise, Yann Sunier