

# Wilhelm Gilliéron

## AVOCATS



Auteur: Wilhelm Avocats | Le : 14 février 2023

## Le décès d'un locataire n'est pas sans conséquences : point de situation des obligations du bailleur et des héritiers

*Le décès du locataire peut s'avérer problématique tant pour le bailleur que pour les héritiers et pose de nombreuses questions. Les héritiers ont-ils qualité pour résilier le contrat de bail du défunt ? Dans quel délai ? Que doit faire le bailleur s'il souhaite également résilier le contrat ?*

### Conséquences pour les héritiers

Le principe d'universalité de la succession a pour conséquence que le contrat de bail se poursuit après la mort du locataire et est transmis de plein droit aux héritiers (art. 560 CC ; art. 266i CO).

Les héritiers peuvent alors maintenir le bail aux mêmes conditions que le défunt ou décider de le résilier.

### Délai de résiliation des héritiers

La loi offre à la communauté héréditaire la possibilité de résilier le contrat de bail de manière extraordinaire, ce qui signifie que la résiliation devra être faite par écrit, pour **la prochaine échéance légale utile** et en respectant **le délai de préavis légal**. Les héritiers doivent être attentifs aux échéances de résiliation qui varient d'un canton à l'autre.

*Prenons l'exemple d'un décès survenant le 25 décembre 2022 à Lausanne. Le délai de préavis de trois mois permettra de résilier le bail pour le 1<sup>er</sup> avril 2023, pour la prochaine échéance légale utile, soit le 1<sup>er</sup> juillet 2023 (art. 36 RULV).*

*A contrario, un décès survenant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 à Lausanne ne permettra pas aux héritiers de résilier le contrat pour le 1<sup>er</sup> avril 2023, mais uniquement pour le 1<sup>er</sup> mai 2023, ce qui reportera les héritiers à la prochaine échéance légale utile, soit le 1<sup>er</sup> octobre 2023 (art. 36 RULV).*

Si la résiliation ne parvient pas au bailleur **à la première échéance légale utile** (le 1<sup>er</sup> avril 2023 ou respectivement le 1<sup>er</sup> mai 2023), les héritiers ne pourront résilier le bail qu'aux conditions de résiliation ordinaire ou de manière anticipée en présentant au bailleur au moins un locataire solvable disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire (art. 264 CO ; art. 35 RULV).

La doctrine admet qu'un délai de réflexion doit être accordé aux héritiers, notamment lorsque le décès est appris de manière tardive ou que l'un des héritiers se trouve à l'étranger (CR-CO LCHAT/BOHNET, art. 266i N 3 CO). Ce délai de grâce permettra aux héritiers de résilier le bail pour l'échéance légale suivante.

Dans certains cantons, des délais de grâce sont expressément prévus dans les conditions générales des baux. Il est donc suggéré aux héritiers de vérifier d'office ce point.

Dans la pratique, tant les héritiers que le bailleur disposent d'un intérêt commun à s'accorder sur la résiliation, les héritiers ne souhaitant pas que les loyers soient prélevés ad eternum sur la masse successorale et la régie souhaitant pouvoir rapidement relouer l'objet loué.

On voit donc que les héritiers doivent être réactifs car les loyers courent pendant des mois aux frais de la succession.

## Signature de la résiliation par les héritiers

La signature de **tous les héritiers** est en principe nécessaire pour résilier le bail, à défaut de quoi le congé sera nul (art. 653 al. 2 CC).

La résiliation peut également être signée par l'administrateur officiel de la succession (art. 554 ss CC), par le représentant de la communauté héréditaire (art. 602 al. 2 CC), ou par l'exécuteur testamentaire (art. 517 al. 2, 518 et 554 al. 2 CC).

Si la succession est répudiée par l'ensemble des héritiers (art. 597 CC) ou si la succession est insolvable, il appartiendra à l'office des faillites de résilier le bail (art. 537 CC).

En pratique, la résiliation du contrat par les héritiers peut s'avérer compliquée. Les héritiers ne sont parfois pas tous connus, résident à l'étranger ou demeurent injoignables. Dans ces cas, la doctrine admet que les règles de la gestion d'affaires sans mandant (art. 419 ss CO) s'appliquent et permettent, **à l'un des héritiers**, de résilier le contrat de bail au nom de l'hoirie (CPra Bail-MONTINI-WAHLEN, art. 266i N 10 CO).

En cas de désaccord sur le sort du contrat de bail et afin d'éviter des situations de blocage, chacun des héritiers peut demander la nomination d'un représentant de la communauté qui sera autorisé à résilier le bail (art. 602 al. 3 CC).

En pratique, le bailleur n'a pas intérêt à se montrer trop formaliste sur ce point s'il souhaite pouvoir relouer l'appartement rapidement.

## Conséquences pour le bailleur

Contrairement aux héritiers, le bailleur n'a pas la possibilité de résilier de manière extraordinaire le contrat et ne pourra le faire qu'aux conditions de résiliation ordinaire, sur formule officielle adressée **à tous les héritiers** sans exception.

### Quid en cas d'héritiers inconnus ?

Il incombe au bailleur de rechercher personnellement les héritiers du défunt locataire. Pour cela, il devra s'adresser à la Justice de Paix dans le Canton de Vaud, qui lui communiquera le nom des héritiers s'il y en a.

Dans l'éventualité où les héritiers demeureraient inconnus, le bailleur se retrouve dans une impasse : les loyers ne sont plus payés et l'appartement ne peut être reloué puisqu'il est encore occupé par les effets personnels du défunt.

Dans ce cas, le bailleur doit procéder ainsi :

- adresser au défunt locataire un avis comminatoire avec menace de résiliation à défaut de paiement ;
- attendre qu'aucun paiement n'intervienne dans le délai fixé par l'avis ;
- résilier le contrat pour cause de demeure du locataire (art. 257d CO) avec formule officielle ;
- agir en justice en expulsion du locataire (art. 257 et 257d CO) afin de pouvoir à terme relouer l'appartement.

En conclusion, tant les héritiers que le bailleur se doivent de réagir rapidement.

L'équipe de Wilhelm Gilliéron Avocats se tient à votre entière disposition pour vous accompagner et vous conseiller dans ce cadre.

**WILHELM Avocats - Me Léa Wyssbrod, avocate-stagiaire**

---

**Source :**

**<https://www.wg-avocats.ch/actualites/droit-du-bail/le-deces-dun-locataire-nest-pas-sans-consequences-point-de-situation-des-obligations-du-bailleur-et-des-heritiers/>**