Image not found or type unknown

LE SORT DU BAIL AU DECES DU LOCATAIRE: LA QUESTION DE SA TRANSMISSION.

publié le **18/06/2011**, vu **78761 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

L'article 1742 du code civil dispose : "Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur" Il ne faut donc pas croire que le décès du locataire mette fin systématiquement au bail. L'article 14 al 2 de loi N°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 envisage les cas de transmission de bail en cas de décès et d'abandon. Si le contrat de location est résilié de plein droit, par le décès du locataire, celui-ci pourra être cependant transféré : - au conjoint survivant, - aux descendants, - aux ascendants, - au concubin notoire, - aux personnes à charge, qui vivaient avec lui, depuis au moins 1 an à la date du décès.

L'article 1742 du code civil dispose :

"Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur" Il ne faut donc pas croire que le décès du locataire mette fin systématiquement au bail. L'article 14 al 2 de loi N°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 envisage les cas de transmission de bail en cas de décès et d'abandon. Si le contrat de location est résilié de plein droit, par le décès du locataire, celui-ci pourra être cependant transféré : - au conjoint survivant, - aux descendants, - aux ascendants, - au concubin notoire, - aux personnes à charge, qui vivaient avec lui, depuis au moins 1 an à la date du décès.

Aussi, si aucune des personnes visées ci-dessus ne peut se voir transmettre, le bail, alors dans ce cas seulement, celui-ci sera résilié de plein droit au décès du preneur.

Dans cette situation, la loi n'a rien envisagé entre la date du décès et le déménagement des meubles appartenant au locataire. Ainsi, si le contrat ne peut être transféré conformément aux conditions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, il appartient au bailleur de prendre les mesures nécessaires pour faire libérer les lieux.

I- L'article 14 de la Loi du 6 juillet 1989 vise le bail d'habitation principale, non meublé, des personnes physiques

La situation visée dans l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 est bien spécifique ay bail d'habitation de locaux non meublés.

Avant d'analyser sa situation spécifique, il s'agira d'éluder le sort des baux meublés et professionnels et ceux issus de la Loi de 1948.

A) Le sort du bail meublé, d'habitation principale ou non, ou professionnel au décès du locataire

Le bail ne cesse pas au décès du locataire, sauf si une clause du bail le prévoit.

A défaut,il est transmis aux héritiers qui viennent aux droits du défunt.

Lorsque le bail est résilié sans transfert, ou transmis par succession, le dépôt de garantie sera restitué aux héritiers dans le cadre du règlement de la succession.(restitution souvent faite au notaire chargé de son reglement).

Lorsque le bail est transféré, l'acte de règlement de la succession pourvoit au transfert de propriété du dépôt de garantie, le propriétaire le conservant pour le rembourser au nouveau titulaire du bail lors de son futur départ.

B) La loi Engagement National pour le Logement "ENL" du 13 juillet 2006

Ce texte a modifié le régime des baux soumis à la loi du 1 er septembre 1948, en son article 5 I bis. Elle met un terme à la transmission du droit au bail aux héritiers, en cas de décès du titulaire du bail loi 48. Le contrat de bail sera ainsi

"*résilié de plein droit par le décès du locataire" ou "en cas d'abandon du domicile par le locataire" ; toutefois, le droit au maintien dans les lieux est reconnu à ceux qui, si le bail avait fait l'objet d'un congé, transformant le titre d'occupation en droit au maintien dans les lieux auraient bénéficié de la transmission de ce droit conformément à l'article 5 de la loi du 1er septembre 1948, à savoir le conjoint, auquel est ajouté le partenaire de PACS, et lorsqu'ils vivaient effectivement avec l'occupant depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes handicapées ainsi que, jusqu'à leur majorité, les enfants mineurs…"*

II-La transmission ou la continuation du bail

Lorsque le bail est en cours, il est transféré aux héritiers du preneur conformément à l'article **1742 du code civil.**

La loi du 6 juillet 1989 prévoit, dans son **article 14 al 2** de façon limitative les éventuels bénéficiaires au transfert.

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;

- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;

- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;

- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

A) La transmission automatique du bail

1°- pour le bail d'habitation

Pour le conjoint marié et le partenaire pacsé qui prouve l'existence du Pacs avant le décès, la transmission est automatique, indépéndamment du fait que les deux membres du couple aient ou non signé le bail.

Dans tous les cas, le survivant bénéficie de la transmission.

Ainsi,le **conjoint survivant** qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil qui visent l'attribution du bail dans ce cas est visé.

Aux termes de l'article **1751 du code civil** (modifié par la loi du 3 décembre 2001), le droit au bail du local, **sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux** est, quel que soit leur régime matrimonial, en dépit d'une convention contraire, et même si le bail a été conçu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.

En cas de décès d'un des époux, le conjoint survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément.

Le conjoint peut en effet préférer renoncer au bail.

Il doit dans cette hypothèse en informer rapidement le bailleur afin de s'éviter d'être tenu au paiement des loyers.

Lorsque le conjoint ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil (*si le bien n'est pas à usage exclusif d'habitation ou s'il ne sert pas effectivement à l'habitation des deux époux)*, il viendra alors en concurrence avec les autres bénéficiaires visés à l'article 14 (*descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, partenaire lié au locataire par un PACS, ascendants, concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès*).

En cas de demandes multiples, le juge se prononcera en fonction des intérêts en présence.

2°- une appréciation de situation par le juge en cas de bail mixte

Si le bail est à usage uniquement d'habitation, le survivant a un droit exclusif.

En revanche, si le bail est mixte, à la fois à usage d'habitation et professionnel, le conjoint, partenaire pacsé ou concubin peut se trouver en concurrence avec les autres bénéficiaires (ascendants, descendants ou personnes à charge vivant avec le locataire depuis au moins un an). S'il y a conflit, ce sera au juge de trancher selon les intérêts en présence.

B) La Transmission sous condition de délai de cohabitation et de sa qualité

1°-pour les concubins : la preuve du caractère notoire depuis au moins un an à la date du décès

Ceux-ci devront démontrer deux choses:

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

-L’existence d’un concubinage stable et durable pendant au moins une année avant le décès.
-une durée de vie commune depuis au moins un avant le décès

L’article **515-8 du Code civil** le définit comme une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple.

Le **concubinage notoire** sera caractérisé par la stabilité d’une vie commune,continue , affective et effective depuis **au moins un an** à la date de l’évènement. Ces faits seront établis par tous moyens.

Le certificat de concubinage, délivré en mairie, sans valeur juridique particulière constituera un indice de la réalité.

Cela signifie concrètement que le bail, sera automatiquement transféré au nom du concubin, sans nécéssité d'une manifestation particulière, si bien qu'il n'y aura pas l'obligation d'établir un nouveau bail au nom du concubin .

2°- La preuve de résidence avec le locataire décédé depuis au moins un an à la date du décès pour les descendants, les ascendants et personnes à charges

Ces éléments seront établis par tous moyens (pièces fiscales, courriers…)

Il faut entendre par là une cohabitation habituelle (Cour d’appel de Paris 30 novembre 2000).

A noter que les héritiers, seront tenus des éventuels impayés de loyers que s’ils acceptent la succession par le bénéficiaire du transfert.

La loi ne distingue pas les majeurs et les mineurs.

C) La transmission par legs doit respecter les conditions de l’article 14

Il semble que le bailleur ne puisse prétendre à la récupération des lieux et faire séquestrer le mobilier dès le décès, sauf à poursuivre la succession du défunt, au paiement de l'indemnité compensatrice du fait de l'indisponibilité des locaux, en raison de la présence du mobilier.

Cette indemnité sera égale au préjudice, résultant de l'impossibilité de relouer et peut être fixée à un montant représentant le loyer et les charges ou plus.

3ème Civ,10 décembre 2008, *pourvoi N° 07-19320*

a jugé suite au décès d’un locataire qui avait à une association d'aide aux personnes handicapées à titre universel ses biens, que cette dernière ne peut bénéficier des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, et que le bail était résilié au jour du décès du locataire.

Ils ont cependant accueilli l'action du légataire contre le bailleur en remboursement de sommes perçues par ce dernier postérieurement au décès, au titre de l'occupation par le légataire des locaux.

Pour la cour ce légataire est donc bien devenu sans droit ni titre, et considère que la preuve de l'occupation des lieux postérieurement au décès du preneur par le légataire, n’étant pas rapportée, cela empêche toute indemnisation.

Cela revient à dénier au bailleur toute indemnisation entre le décès du locataire et la libération effective des lieux, s’il n’est pas établi que l'héritier a effectivement occupé les lieux.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés