



# Bail et décès du locataire

publié le **29/09/2009**, vu **53275 fois**, Auteur : [Maître Isaac LOUBATON](#)

**Le décès du locataire ne met pas nécessairement fin au bail. En effet, selon l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, 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 PACS, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès. A défaut de personnes remplissant les conditions légales le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire.**

## BAIL ET DECES DU LOCATAIRE

Le décès du locataire ne met pas nécessairement fin au bail.

En effet, selon l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, 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.

Selon la Cour d'appel de Rennes (arrêt du 6 mai 1999), le transfert de bail est automatique. Mais la solution est discutée.

A défaut de personnes remplissant les conditions légales le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire.

### 1. Le conjoint.

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 le plus rapidement possible le bailleur. Tant qu'il ne l'aura pas fait, il sera redevable des loyers.

Lorsque le conjoint ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil (local qui n'est pas à usage exclusif d'habitation et qui 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. Les descendants.

Tous les descendants peuvent bénéficier du transfert du bail.

Il doivent cependant faire la preuve qu'ils vivaient avec lui depuis **au moins un an à la date du décès** et donc qu'il s'agit de leur domicile au sens légal du terme (avis d'imposition, carte d'électeur...).

Il doit s'agir de cohabitation habituelle et non de séjours périodiques (Cour d'appel de Versailles 20 septembre 1996 et Cour d'appel de Paris 30 novembre 2000).

## 3. Les ascendants.

Il doivent également faire la preuve qu'ils vivaient avec lui depuis **au moins un an à la date du décès**.

## 4. Le partenaire lié au locataire par un PACS.

Il devra justifier d'une attestation d'inscription délivrée par le Greffier prouvant qu'il était lié par un PACS à la date du décès.

## 5. Le concubin notoire.

Le concubin devra prouver qu'il remplit les conditions posées par l'article 515-8 du Code civil.

Cet article définit le concubinage comme étant 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.

Il doit également faire la preuve qu'ils vivait avec le défunt depuis **au moins un an à la date du décès**.

## 6. Les personnes à charge.

Il s'agit de toutes les personnes qui ne pouvaient subvenir à leurs besoins sans l'assistance du défunt et qui vivaient avec lui depuis **au moins un an à la date du décès**.

Les personnes à l'article 14 peuvent saisir le Tribunal soit pour se voir reconnaître la qualité de bénéficiaire du bail soit pour ne pas répondre du paiement des loyers dus depuis la date du décès.

Le bailleur peut quant à lui contester ce transfert s'il considère que les conditions légales ne sont pas remplies.

Mais face à un occupant à la date du décès qui entend se soustraire à ses obligations, le bailleur peut aussi saisir le Tribunal lorsqu'il estime qu'une personne a qualité pour bénéficier du transfert

de bail.

Elle sera alors responsable du paiement des loyers ayant couru depuis le décès.

S'agissant enfin des héritiers, le sort des éventuels loyers impayés sera lié à l'acceptation ou au refus de la succession par le bénéficiaire du transfert.

**[Pour toute consultation veuillez cliquer sur l'onglet " POSEZ VOTRE QUESTION "](#)**