

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 95 (2023)

Heft: 1

Artikel: Le contrat de bail en cas de décès du locataire

Autor: Steiner, Pascal

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1049662>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 29.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

LE CONTRAT DE BAIL EN CAS DE DÉCÈS DU LOCATAIRE

Le décès d'une personne engendre pour ses héritiers pléthore de questions. Dans ces interrogations figure la reprise du contrat de bail. Quelle est la situation juridique pour les héritiers ou conjoints survivants ? Sont-ils obligés de poursuivre le contrat de bail en lieu et place du locataire ?

PASCAL STEINER, AVOCAT, CURRAT & ASSOCIÉS, AVOCATS

En droit suisse, le décès d'une personne entraîne l'ouverture de sa succession et ses héritiers en acquièrent de plein droit l'universalité conformément aux articles 537 et 560 du code civil suisse (CC). En effet, selon l'article 560 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte (alinéa 1^{er}). Ils sont saisis des créances et actions, des droits de propriété et autres droits réels, ainsi que des biens qui se trouvaient en la possession du défunt, et ils sont personnellement tenus de ses dettes; le tout sous réserve des exceptions prévues par la loi (al. 2). L'effet de l'acquisition par les héritiers institués remonte au jour du décès du disposant et les héritiers légaux sont tenus de leur rendre la succession selon les règles applicables au possesseur (al. 3).

Les héritiers légaux ou institués succèdent donc au décès à titre universel. Il en découle que dès l'ouverture de la succession universelle, les droits et obligations passent à ces derniers. Ils héritent de la position juridique du défunt, ce qui implique qu'il n'y a pas de modification des conditions contractuelles sur le loyer ou la durée du contrat par exemple. Le contrat de bail continue avec les héritiers qui doivent assumer les droits et obligations du défunt (art. 560 CC). Ainsi, en application de la disposition précitée le décès du locataire ne met en règle générale pas fin au bail. Il existe toutefois des exceptions en prévoyant, par exemple, une clause contractuelle selon laquelle le bail prend fin avec le décès du locataire ou que l'usage de la chose louée est réservé à l'usage personnel du locataire. Ainsi et si par hypothèse, les héritiers ne résilient pas le contrat de bail, ils en deviennent titulaires en commun. Toutefois, si la mort n'est pas une cause d'extinction du contrat, elle entraîne cependant pour les héritiers un droit de résiliation anticipée du contrat de bail (cf. infra). Par ailleurs, en cas de pluralité d'héritiers, les héritiers du défunt deviennent colocataires du locataire survivant. Dans l'éventualité où il existe déjà plusieurs colocataires avant le décès, les héritiers du locataire défunt deviennent les colocataires du locataire survivant. Il sied également de rappeler que les héritiers répondent personnellement et solidairement des dettes de la personne décédée.

Cas du conjoint survivant

Pour le conjoint survivant, il existe deux cas de figures. Dans le premier cas, le conjoint survivant est signataire et partie au contrat de bail. Par conséquent, après le décès, il conserve le bail à double titre, en tant que colocataire et en tant qu'hé-

ritier. Dans le deuxième cas, le conjoint survivant n'est pas partie au contrat de bail. S'il est seul héritier, il devient titulaire du bail et en cas de pluralité d'héritiers, il est titulaire du bail avec les autres héritiers.

Ainsi, pour le conjoint survivant non titulaire du bail mais héritier, si la succession devait être insolvable le choix auquel il devrait faire face est complexe. En effet, soit il répudie la succession qui inclut le contrat de bail et s'expose ainsi à une possible expulsion du logement, soit il accepte la succession et pourrait potentiellement mettre en péril sa situation financière en fonction de l'état des dettes du défunt¹. Il y a lieu de préciser que pour le conjoint survivant titulaire du bail, il doit ainsi composer avec les autres héritiers qui succèdent.

En cas de colocation, si l'un des colocataires décède, le contrat se poursuit avec le colocataire survivant d'une part et les héritiers du défunt d'autre part. Toutefois, le conjoint survivant qui n'est pas colocataire n'a pas droit au transfert du bail en sa faveur. De ce fait, le conjoint survivant n'a pas automatiquement le droit de rester dans l'appartement. Il n'y a droit que si les deux parties étaient partenaires contractuels du contrat de bail ou si le conjoint survivant est l'unique héritier du défunt. Il y a ainsi lieu de vérifier qui est signataire sur le contrat de bail.

Répudiation de la succession

Chaque héritier a la possibilité de répudier la succession par une déclaration écrite ou verbale à l'autorité compétente dans un délai de trois mois à compter de la connaissance du décès. La répudiation est présumée si l'insolvabilité du défunt était constatée au moment du décès.

Si 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 résilie. En pratique, si les héritiers du locataire ont répudié la succession, ils n'ont plus qualité pour donner le congé de l'article 266i du code des obligations (CO) et le bail est liquidé dans le cadre de la faillite.

Une problématique concrète réside dans le fait qu'entre le décès du locataire et la liquidation de la faillite, il peut se passer généralement plusieurs mois pendant lesquels aucun loyer n'est versé. Par ailleurs, les objets garnissant l'appartement doivent y rester, raison pour laquelle le bailleur ne peut, en général, pas récupérer l'usage de l'appartement dans l'immédiat et jusqu'à la liquidation de la faillite.

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique « Question juridique » pour un prochain numéro ? Alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à questionjuridique@habitation.ch.

Résiliation par les héritiers

Comme indiqué ci-dessus, les héritiers n'héritent pas seulement des droits du locataire décédé mais également de ses obligations (payer le loyer, les frais accessoires, etc.). S'ils ne souhaitent pas assumer cette charge ou s'ils n'ont pas d'intérêts à occuper les locaux, les héritiers disposent d'un privilège: celui de pouvoir résilier le bail à loyer de manière anticipée pour le prochain terme légal en application de l'article 266i CO.

Il sied de préciser que dans ce cadre, le congé doit être donné par tous les héritiers du défunt locataire, unanimes dans la mesure où les héritiers ont l'obligation d'agir tous ensemble. A défaut, le congé est nul. Il peut, dans certains cas, être donné par le représentant de la communauté héréditaire, l'exécuteur testamentaire, etc.

La première échéance légale et le délai légal compte depuis le jour du décès. Comme évoqué, ce délai est de trois mois pour un logement et de six mois pour un local commercial. Le terme légal correspond ainsi à la fin d'un trimestre de bail. Etant précisé que la fin d'un trimestre de bail est à compter depuis le début du bail. Par exemple, un bail ayant débuté un 1^{er} novembre est résiliable pour les quatre échéances suivantes soit les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet ou 31 octobre.

Les autres baux, tels qu'une chambre meublée ou une place de parking louée séparément, peuvent être résiliés moyennant un délai de deux semaines pour la fin d'un mois. Le délai légal pour une place de parking louée conjointement avec un logement ou un local commercial correspond au délai légal de l'objet principal, respectivement trois et six mois en cas de bail commercial. De plus, s'agissant de la computation des délais, la théorie de la réception dite absolue s'applique. Ainsi, la déclaration de résiliation doit être parvenue dans le délai légal dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant.

Résiliation par le bailleur

Contrairement aux locataires et sauf convention contraire convenue entre les parties, le bailleur n'est en principe pas habilité à mettre fin au bail de manière anticipée en raison du

décès du locataire. Il peut, par contre, résilier de manière « habituelle » en respectant le délai de résiliation. Il faut souligner qu'une résiliation basée uniquement sur un changement de la situation familiale serait très probablement considérée comme abusive par un tribunal.

Le seul moyen qui existe pour permettre au bailleur de mettre fin au contrat de façon anticipée (art. 266g CO) est d'invoquer un juste motif rendant l'exécution du contrat de bail intolérable pour lui. Toutefois, les conditions pour qu'une résiliation sur la base de cet article soit admissible sont très difficiles à remplir (non-paiement du loyer, nuisances importantes pour les voisins, etc.). Le bailleur ne pourra donc en règle générale que résilier le contrat de bail pour sa prochaine échéance contractuelle.

Au vu de ce qui précède, le régime de base impose au bailleur, par le biais de l'article 560 CC et l'universalité de la succession, la continuation du contrat de bail avec les héritiers qui doivent assumer les droits et obligations du défunt. Or, comme exposé supra, il est possible de prévoir conventionnellement des exceptions excluant le transfert de bail aux héritiers, afin de ne pas se voir « imposer » par succession une reprise de bail par un héritier légal ou institué choisi par le défunt. Il convient en tout état de cause de garder à l'esprit que la liberté contractuelle prévaut dans l'ordre juridique de sorte que le bailleur et les héritiers des locataires peuvent s'entendre sur une reprise de bail conventionnelle. ■

¹ XAVIER RUBLI, héritiers, congés et loyer, 21^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2020