

HÉRITIERS, CONGÉS ET LOYERS

21^e Séminaire sur le droit du bail
Visioconférences 2 et 16 octobre 2020
Neuchâtel

Xavier Rubli, avocat, spécialiste FSA droit du bail



PLAN

Introduction

- I. Quelques principes en droit des successions
- II. L'application de ces principes en droit du bail
- III. Les congés
- IV. Les loyers

Conclusion

INTRODUCTION**Décès en Suisse entre 2017 et 2019**

	2017	2018	2019
Total	66 971	67 088	67 780
Hommes	32 406	32 396	32 755
Femmes	34 565	34 692	35 025
Suisses	60 383	60 203	60 960
Etrangers	6 588	6 885	6 820

Source: OFS – BEVNAT

PLAN**Introduction**

- I. Quelques principes en droit des successions**
 - a. Universalité de la succession et saisine des héritiers
 - b. Héritier unique
 - c. Plusieurs héritiers
 - d. Insolvabilité de la succession
 - e. Représentants
- II. L'application de ces principes en droit du bail
- III. Les congés
- IV. Les loyers

Conclusion

r&associés avocats

I. QUELQUES PRINCIPES DU DROIT DES SUCCESSIONS
a. Universalité de la succession et saisine des héritiers

Art. 560 CC

¹ Les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte.

² 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.

³ 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.

r&associés avocats

I. QUELQUES PRINCIPES DU DROIT DES SUCCESSIONS
a. Universalité de la succession et saisine des héritiers

- L'ensemble des droits et obligations d'une personne décédée passe de plein droit à ses héritiers
- Tous ses actifs (meubles et immeubles, créances, actions) et tous ses passifs (dettes)
- Les héritiers entrent directement et automatiquement dans certaines relations contractuelles que le *de cuius* a nouées (par exemple: un bail)
- Aucun acte de transfert n'est nécessaire

I. QUELQUES PRINCIPES DU DROIT DES SUCCESSIONS

b. Héritier unique



- Seul propriétaire des actifs
- Répond des passifs de la succession sur l'ensemble de ses biens
- Pas de partage successoral

I. QUELQUES PRINCIPES DU DROIT DES SUCCESSIONS

c. Plusieurs héritiers



- Communauté héréditaire ou hoirie
- Titulaires en commun des droits et obligations (indivis jusqu'au partage)
- Décisions prises en commun et à l'unanimité
- Qualité pour agir et pour défendre: tous les héritiers (consortité matérielle nécessaire)

I. QUELQUES PRINCIPES DU DROIT DES SUCCESSIONS **r&associés** avocats
c. Plusieurs héritiers



Exceptions au principe d'unanimité

- Accomplissement de certains actes
- Gestion d'affaires sans mandat
- Cas d'urgence
- Tous les héritiers sont impliqués dans un procès

I. QUELQUES PRINCIPES DU DROIT DES SUCCESSIONS **r&associés** avocats
d. Insolvabilité de la succession

S'il existe un risque que la succession soit insolvable, les héritiers peuvent se protéger, pour éviter que les dettes du défunt ne grèvent leurs biens personnels

- Répudiation
- Etablissement d'un inventaire
- Liquidation officielle



r&associés avocats

I. QUELQUES PRINCIPES DU DROIT DES SUCCESSIONS
e. Représentants de la succession

L'administration de la succession et l'exécution des dispositions prises par le *de cuius* peut échapper aux héritiers

- Représentant de la succession
- Exécuteur testamentaire
- Administrateur officiel
- Liquidateur officiel



Ces représentants disposent de la qualité pour agir et pour défendre en justice, en leur propre nom, de manière indépendante, en lieu et place de la communauté (*Prozessstandschaft*)

PLAN

r&associés avocats

Introduction

- I. Quelques principes en droit des successions
- II. **L'application de ces principes en droit du bail**
 - a. Transfert du bail aux héritiers
 - b. Décès du locataire
 - c. *De lege ferenda*
 - d. Décès du bailleur
 - e. Exceptions au transfert du bail aux héritiers
- III. Les congés
- IV. Les loyers

Conclusion

II. L'APPLICATION DE CES PRINCIPES EN DROIT DU BAIL

a. Transfert du bail aux héritiers

Le principe

- ✓ Le décès du locataire ou du bailleur ne met pas fin au contrat de bail
- ✓ Aucune modification des conditions contractuelles (loyer, durée du contrat)

II. L'APPLICATION DE CES PRINCIPES EN DROIT DU BAIL

b. Décès du locataire

- Le bail passe aux héritiers du locataire

- Si plusieurs héritiers
 - Ils deviennent colocataires

- Si déjà plusieurs locataires avant le décès (bail commun)
 - Les héritiers du locataire défunt deviennent colocataires du locataire survivant

II. L'APPLICATION DE CES PRINCIPES EN DROIT DU BAIL

b. Décès du locataire

- Cas particulier

Le **conjoint survivant** (ou le partenaire enregistré survivant)

- S'il est partie au contrat de bail

Il conserve le bail à double titre: colocataire et héritier

- S'il n'est pas partie au contrat de bail

- S'il est seul héritier, il devient titulaire du bail
- En cas de pluralité d'héritiers, il devient titulaire du bail avec les autres héritiers

II. L'APPLICATION DE CES PRINCIPES EN DROIT DU BAIL

c. De lege ferenda



Pas de protection particulière du conjoint survivant

Pour le survivant **non** titulaire du bail, si la succession est insolvable, le choix est cornélien



- Répudier la succession et s'exposer à une possible expulsion?
- Accepter la succession et mettre en péril sa situation financière?

Pour le survivant titulaire du bail

- Il doit composer avec les autres héritiers

II. L'APPLICATION DE CES PRINCIPES EN DROIT DU BAIL

c. *De lege ferenda*

Solution?

- Adoption d'une disposition similaire à l'art. 121 CC en cas de divorce
 - ✓ Attribution du logement de famille au conjoint survivant, titulaire ou non du bail
 - ✓ Adhésion au contrat du conjoint non titulaire du bail, du vivant du locataire

Pour le **concubin non titulaire du bail**, en cas de concubinage stable et solide, un système similaire avec droit de reprise au décès et adhésion durant la vie du locataire devrait être envisagé

II. L'APPLICATION DE CES PRINCIPES EN DROIT DU BAIL

d. Décès du bailleur

- Le bail passe aux héritiers du bailleur
- Pas de droit spécial de résilier le bail de manière anticipée (≠ héritiers du locataire, art. 266i CO)

II. L'APPLICATION DE CES PRINCIPES EN DROIT DU BAIL

e. Exceptions au transfert du bail aux héritiers

• Clauses contractuelles

- Disposition prévoyant que l'usage de la chose louée est réservé exclusivement à l'usage personnel du locataire
- Disposition prévoyant que le bail prendra fin avec le décès du locataire ou du bailleur
 - Examen approfondi nécessaire avant d'admettre l'applicabilité d'une telle clause
 - Prolongation du bail possible, si le contrat est conclu jusqu'à la mort du bailleur (≠ jusqu'à la mort du locataire)

II. L'APPLICATION DE CES PRINCIPES EN DROIT DU BAIL

e. Exceptions au transfert du bail aux héritiers

• Répudiation

- Délai de 3 mois
- Si tous les héritiers répudient
 - Liquidation officielle** de la succession selon les règles de la faillite
 - L'office des faillites décide de poursuivre ou non le bail
 - Procédure généralement longue, loyers non payés, intérêt du bailleur à trouver un accord avec les héritiers-locataires avant qu'ils ne répudient

PLAN

Introduction

- I. Quelques principes en droit des successions
- II. L'application de ces principes en droit du bail
- III. **Les congés**
 - a. En cas de décès du locataire par les héritiers-locataires
 - b. En cas de décès du locataire par le bailleur
 - c. En cas de décès du bailleur par les héritiers-bailleurs
 - d. En cas de décès du bailleur par le locataire
- IV. Les loyers

Conclusion

III. LES CONGÉS

a. En cas de décès du locataire par les héritiers-locataires

- Les héritiers-locataires héritent des droits du locataire décédé, mais aussi de ses **obligations** : payer le loyer, les frais accessoires, etc.
- S'ils ne veulent pas assumer cette charge ou s'ils n'ont pas d'intérêts à occuper les locaux, les héritiers-locataires disposent d'un **privilège**
 - **Mettre fin au bail de manière anticipée** (art. 266i CO), en observant le délai de congé **légal** pour le prochain terme **légal**



III. LES CONGÉS

a. En cas de décès du locataire par les héritiers-locataires

- Pas nécessaire de respecter les échéances du contrat
- Respect en principe de la première échéance légale utile depuis le décès (célérité)
- Pas d'indemnité à verser au bailleur
- Si pluralité d'héritiers : tous doivent résilier
- En cas de colocation : accord des héritiers et des locataires survivants pour résilier selon l'art. 266i CO

III. LES CONGÉS

a. En cas de décès du locataire par les héritiers-locataires

- **Exemple**

Une locataire d'un appartement à La Russille dans le canton de Vaud décède le 3 février 2021

Son bail, conclu pour 5 ans du 1^{er} avril 2018 au 31 mars 2023, est résiliable pour cette échéance moyennant un préavis de 4 mois

Ses héritiers peuvent résilier le bail de manière anticipée

- ✓ pour le 1^{er} juillet 2021 (art. 266 CO et 36 RULV) en respectant un préavis de 3 mois (art. 266c CO)

III. LES CONGÉS

b. En cas de décès du locataire par le bailleur

- **Congé ordinaire**
 - Annulation du congé donné en raison de changements dans la situation familiale du locataire (art. 271a al. 1 let. f CO)?
- **Congé extraordinaire**
 - Non-paiement des loyers par les héritiers-locataires(art. 257d CO)?
 - Justes motifs (art. 266g CO)?
 - Privilège de l'art. 266i CO?
- **Contestation du congé**
 - Par l'ensemble des héritiers (consortité nécessaire ; art. 70 CPC)
 - Un héritier-locataire peut-il agir seul?

III. LES CONGÉS

c. En cas de décès du bailleur par les héritiers-bailleurs

- **Congé ordinaire**

Par exemple : besoin propre
- **Congé extraordinaire**

Pas de privilège pour les héritiers-bailleurs

Pas d'application de l'art. 261 al. 2 CO

III. LES CONGÉS

c. En cas de décès du bailleur par les héritiers-bailleurs



Tous les héritiers-bailleurs doivent résilier ensemble



Contestation du congé par les locataires

- Contre tous les héritiers-bailleurs
- Si la composition de l'hoirie n'est pas connue
 - ✓ Sauvegarder les délais et agir contre l'hoirie en indiquant que la composition sera précisée dans les meilleurs délais
 - ✓ Effectuer des démarches pour la connaître

III. LES CONGÉS

d. En cas de décès du bailleur par le locataire

- En principe, pas un motif de congé pour le locataire
- Eventuellement résiliation pour justes motifs (art. 266g CO) si mésentente grave avec les héritiers-bailleurs

PLAN**Introduction**

- I. Quelques principes en droit des successions
- II. L'application de ces principes en droit du bail
- III. Les congés
- IV. Les loyers**
 - a. En cas de décès du locataire
 - b. En cas de décès du bailleur
 - c. En cas d'acquisition de l'objet loué par succession

Conclusion**III. LES LOYERS****a. En cas de décès du locataire**

- Les héritiers-locataires bénéficient des mêmes droits que le locataire décédé pour contester les loyers abusifs
- Contestation du loyer initial?

Non, car pas de nouveau bail à la suite d'une succession, même en cas de partage

Exceptions

- ✓ Si un nouveau contrat avec les héritiers ou un des héritiers est conclu et comporte des clauses différentes du bail précédent
- ✓ Si le bailleur s'est opposé à la reprise du bail par un des héritiers et conclut un nouveau contrat avec un autre héritier
- ✓ Si un nouveau contrat est conclu avec un héritier après que la succession a été répudiée ou bail résilié par l'hoirie

III. LES LOYERS

b. En cas de décès du bailleur

- S'il veulent signifier une hausse au locataire, les héritiers-bailleurs doivent agir ensemble
- Le locataire qui conteste une hausse doit agir contre tous les héritiers-bailleurs
- Le décès du bailleur n'ouvre pas la possibilité de contester le loyer initial

III. LES LOYERS

c. En cas d'acquisition de l'objet loué par succession

- **Hypothèse : le bailleur hérite de l'objet loué avant la conclusion d'un bail ou en cours de bail**
 - Comment calculer le loyer en cas de contestation ou demande de fixer judiciairement le loyer? Calcul de rendement?
 - Acquisition par **succession légale** vs **entre vifs**
 - Si par succession légale (*mortis causa*) : rendement admissible des investissements faits par le *de cuius*

Donc si ces investissements ont plus de 30 ans avant la conclusion du bail : l'immeuble est ancien et **Ø calcul de rendement**

III. LES LOYERS

c. En cas d'acquisition de l'objet loué par succession

- Le partage de la succession est assimilable à une vente, donc à un acte entre vifs

Pour calculer le rendement admissible, il faut se fonder sur **la valeur attribuée à l'objet par les parties dans la convention de partage successoral** ; pas sur des valeurs objectives



Exception : si l'immeuble a été acquis à un prix préférentiel

Le partage de la succession doit être complet. Si le partage n'est que partiel, l'hoirie n'est pas dissoute et pas de valeur d'attribution

PLAN

Introduction

- I. Quelques principes du droit des successions
- II. L'application de ces principes en droit du bail
- III. Les congés
- IV. Les loyers

Conclusion

MERCI DE VOTRE ATTENTION !

Xavier Rubli
Avocat
Grand-Chêne 4
CP 7283
1002 Lausanne
xrubli@r-associes.ch

« I'm not afraid to die, I just don't want to be there
when it happens » — Woody Allen

