

DECES DU BAILLEUR, DECES DU LOCATAIRE,

QUELLES CONSEQUENCES ?

par Jean Guinand,
professeur à l'Université de Neuchâtel

Sommaire

Introduction

I. Rappel de quelques grands principes du droit des successions

II. Le décès du bailleur

III. Le décès du locataire

Conclusions

Introduction

1. Les conséquences du décès de l'une ou l'autre des parties dans un rapport juridique dépendent aussi bien du droit des successions que des règles régissant le rapport juridique en question. Les conséquences du décès du bailleur ou du locataire sur le contrat de bail dépendent donc des règles générales du droit des successions et des dispositions régissant le contrat de bail à loyer. Il convient de rappeler d'abord quelques grands principes du droit des successions puis d'aborder, dans le contrat de bail, la situation qui résulte du décès du bailleur ou du locataire.

2. Les questions que nous examinerons ci-dessous ne se posent évidemment que lorsque le bailleur ou le locataire est une personne physique. Si c'est une personne morale et que cette personne vienne à disparaître, c'est alors à la lumière des règles relatives à la dissolution et à la liquidation des personnes morales que les conséquences d'une telle disparition doivent être examinées. En pareil cas, le transfert des droits et des obligations s'opère généralement par cession de créances et reprise de dettes. Mais il existe aussi des cas dans lesquels, comme en matière successorale, il y a succession universelle, par exemple en cas de fusion de personnes morales (voir sur cette question, dans un cas de fusion de fondation, ATF 115 II 415, JT 1992 I 130, considérant 2b).

I. Rappel de quelques grands principes du droit des successions

[Bibliographie : Piotet P., Traité de droit privé suisse, tome IV, Fribourg 1975 et supplément 1987; Piotet P., Précis de droit successoral, 2^e éd., Berne 1988; Druez J.-N., Grundriss des Erbrechts, 2^e éd., Berne 1988; Guinand/Stettler, Droit civil II - Successions, 2^e éd., Fribourg 1992]

3. Selon les principes de l'universalité et de la saisine, l'ensemble des droits et obligations d'une personne décédée passe à ses héritiers dès l'ouverture de la succession (art. 560 CC). Le transfert des droits et obligations du défunt se fait donc globalement et en vertu de la loi. Les héritiers acquièrent ainsi la titularité des droits et obligations du défunt sans qu'il soit besoin d'observer l'inscription au registre foncier pour les im-

meubles, le transfert de possession pour les meubles, la cession écrite pour les créances ou la reprise contractuelle pour les dettes.

4. Mais ces principes ne s'appliquent qu'à l'égard des droits et obligations qui sont transmissibles à cause de mort. La mort est en effet, dans certains cas, une cause d'extinction du droit ou de l'obligation. Il en est ainsi, par exemple, de l'usufruit et du droit d'habitation (art. 749 et 776 CC) qui prennent fin par la mort de l'usufruitier ou par celle du bénéficiaire du droit d'habitation.

5. Dans le domaine contractuel, le décès d'une des parties peut mettre fin au contrat. Tel est le cas, par exemple, du décès du représenté qui met un terme au pouvoir de représentation (art. 35 CO), du décès de l'emprunteur qui entraîne la fin du prêt à usage (art. 311 CO), du décès du travailleur qui fait cesser le contrat de travail (art. 338 CO) ou du décès du mandant ou du mandataire qui met fin au contrat de mandat (art. 405 CO), et plus généralement du décès de l'une ou l'autre des parties si le contrat a été conclu en fonction de la personne concernée (par exemple art. 379 al. 1 CO pour le contrat d'entreprise). Ces règles sont toutefois de droit dispositif. Les parties au contrat peuvent donc prévoir que le contrat se poursuivra avec les héritiers de la partie décédée, en dérogation à l'une ou l'autre des règles précitées (exemple connu de la procuration post mortem) ou au contraire prévoir, dans les cas où il n'y a pas de dispositions légales et où l'art. 560 CC s'applique normalement, que la mort de l'une ou de l'autre des parties mettra fin au contrat. Un contrat de bail pourra ainsi prévoir que la mort du bailleur ou celle du locataire entraînera la fin du bail. Le contrat est alors conclu pour une durée déterminée même si le terme reste aléatoire. Nous verrons plus loin les conséquences d'une telle situation.

6. La mort peut également ouvrir un droit extraordinaire de mettre fin à un contrat qui devrait normalement être poursuivi par les héritiers de la partie décédée. C'est en particulier le cas pour le contrat de bail qui prévoit, à l'art. 266i CO, qu'en cas de décès du locataire, ses héritiers pourront résilier le bail avant son échéance contractuelle. Nous reprendrons cette question dans nos développements sur les conséquences de la mort du locataire.

7. Les successeurs d'une personne décédée sont soit ses héritiers légaux (qui succèdent en vertu de la loi, art. 457 à 466 CC), soit des héritiers institués ou des légataires (qui succèdent en vertu d'une disposition de dernière volonté du défunt, art. 467 ss CC).
8. Seuls les héritiers (légaux ou institués) succèdent à titre universel. Ils reçoivent donc la totalité ou une quote-part de la succession. Les légataires succèdent eux à titre singulier, c'est-à-dire qu'ils acquièrent à l'ouverture de la succession et en vertu d'une disposition testamentaire un droit de créance à l'encontre des héritiers ou de celui que le défunt a désigné en qualité de débiteur du legs. Les droits et obligations qu'acquiert un légataire passent donc nécessairement d'abord par les héritiers du défunt (sur ces questions, cf. Guinand/Stettler, n° 23 et 24 ainsi que les n°s 150 à 167). Nous verrons plus loin l'incidence d'une telle règle sur le contrat de bail.
9. Le conjoint survivant hérite seul ou en concours avec d'autres héritiers (art. 462 CC). Le nouveau droit matrimonial (entré en vigueur le 1^{er} janvier 1988) a supprimé les droits légaux d'usufruit du conjoint survivant. Ce dernier peut cependant recevoir tout ou partie de sa part en usufruit en vertu d'une disposition à cause de mort (par exemple en vertu de l'art. 473 CC qui permet d'attribuer au conjoint survivant l'usufruit de toute la part dévolue aux enfants communs) ou dans le cadre du partage aux conditions fixées par l'art. 612a CC.
10. Lorsqu'il n'y a qu'un seul héritier et que ce dernier ne répudie pas la succession, les droits et obligations du défunt se confondent avec ceux de l'héritier. Mais s'il y a plusieurs héritiers, ils forment alors ensemble une communauté héréditaire (ou hoirie) et sont titulaires en commun des droits et obligations du défunt jusqu'au partage.
11. L'administration des biens de la succession par la communauté héréditaire est soumise au principe de la main commune selon lequel les décisions doivent être prises en commun et à l'unanimité (art. 602 al. 2 et 653 al. 2 CC). Le principe vaut aussi pour des procédures judiciaires où les héritiers doivent agir ensemble (principe dit de l'action commune). Nous verrons plus loin les incidences d'une telle règle sur les droits que peut exercer en particulier le locataire soit devant les autorités de conciliation, soit devant le juge.

12. Si les héritiers ne parviennent pas à se mettre d'accord, chacun d'entre eux peut demander que soit désigné, par l'autorité cantonale compétente, un représentant de la communauté héréditaire (art. 602 al. 3 CC). Mais ils peuvent aussi désigner eux-mêmes (à l'unanimité) un représentant ou confier la tâche d'administrer la succession à l'un d'entre eux.

13. Dans les cas d'urgence, chaque héritier a le pouvoir d'agir de son propre chef pour le compte de la communauté. L'urgence sera notamment reconnue lorsqu'une intervention rapide et justifiée par la nécessité de sauvegarder des droits attachés à l'observation d'un délai ou par le souci d'empêcher la réalisation d'un dommage. En matière de bail, tel sera le cas lorsqu'il s'agira par exemple de respecter un délai pour contester un congé ou une hausse de loyer, éventuellement pour résilier le bail si sa continuation pourrait charger à l'excès le passif de la succession (voir les exemples que nous citerons plus loin).

14. Il y a des cas cependant dans lesquels l'administration de la succession échappe aux héritiers. C'est le cas lorsqu'il y a un administrateur officiel de la succession, un exécuteur testamentaire, un liquidateur officiel ou lorsque la succession est liquidée par l'office des faillites.

- Lorsqu'un administrateur officiel de la succession a été nommé par l'autorité (c'est en particulier le cas lorsque tous les héritiers ne sont pas connus, cf. art. 554 CC), l'administration de la succession lui appartient jusqu'au moment où les causes qui ont conduit à sa nomination ont cessé d'exister. L'administrateur officiel a cependant un pouvoir limité à la sauvegarde de la substance de la succession (cf. Guinand/Stettler, n° 356 à 359).

- Lorsqu'il y a un exécuteur testamentaire, désigné par le défunt dans un acte à cause de mort, il est le seul à pouvoir exercer les pouvoirs d'administration et de gestion de la succession. Dans la phase de liquidation, il a même un pouvoir propre de disposition. L'exécuteur agit indépendamment des héritiers et en son propre nom. Il a même qualité pour agir et pour défendre dans les procès qui concernent les biens de la succession (cf. Guinand/Stettler, n° 423 à 448, spécialement 433 à 441). En relation avec un contrat de bail, c'est donc l'exécuteur testamentaire qui pourra, cas échéant, exercer les droits qui résultent du contrat. Quant à l'autre partie, elle devra s'adresser directement à lui pour tout ce qui a trait à l'exécution du contrat. Nous donnerons plus loin des exemples qui résultent de cette situation.

- Si les héritiers ont sollicité la liquidation officielle (art. 593 ss CC), la tâche de liquider la succession appartient au liquidateur officiel. Ce dernier est responsable de l'exécution des obligations du défunt (art. 596 al. 1 CC). Les héritiers n'ont alors plus aucun pouvoir d'administration. Ils peuvent tout au plus recourir contre les décisions du liquidateur (art. 595 al. 3 CC). Ainsi, en relation avec un contrat de bail, le liquidateur pourra par exemple résilier le contrat auquel le défunt était partie.

- Enfin, si la succession est insolvable, la liquidation se fait par l'office des faillites selon les règles de la faillite (art. 597 CC). Le pouvoir d'administration et de gestion appartient alors à l'office des faillites. Dans ce cas il n'y a plus d'héritiers car ils sont censés avoir tous répudié (art. 566 al. 2 CC).

- 15. Le partage de la succession se fait selon les règles fixées par le défunt ou selon la loi. Il s'agit du passage de la titularité commune à la titularité individuelle. Chaque héritier a le droit de demander le partage de la succession en tout temps (sauf exceptions prévues par la loi, cf. art. 604 al. 1 CC); les héritiers peuvent aussi librement décider de rester dans l'indivision. Ainsi, dans le cas d'un contrat de bail, les héritiers peuvent continuer d'en assumer en commun les droits et obligations. Dans l'hypothèse du partage, c'est celui des héritiers qui se sera vu attribuer la titularité du bail qui en assumera alors seul les droits et obligations. Mais, pendant un an à compter du jour du partage, les héritiers demeurent tenus les uns envers les autres d'une obligation de garantie (art. 637 CC).

- 16. L'acte de partage est soumis à la forme écrite (art. 634 al. 1 CC). L'attribution du bail (qu'il s'agisse du bailleur ou du locataire) à l'un des héritiers devra donc respecter cette exigence de forme.

- 17. L'art. 612a CC, qui permet au conjoint survivant de se voir attribuer la maison ou l'appartement qu'occupaient les époux, ne s'applique pas à l'évidence au contrat de bail. Ce droit préférentiel d'attribution suppose en effet que le défunt ait été propriétaire de la maison ou de l'appartement. Mais il n'est pas exclu que le conjoint survivant devienne, après le partage, locataire ou titulaire d'un droit d'habitation. Il s'agit alors de rapports juridiques qui n'ont rien à voir avec la succession.

II. Le décès du bailleur

18. Selon les principes rappelés ci-dessus, si le bailleur décède, les droits et obligations résultant du contrat de bail passent à ses héritiers. Le bail continue avec les héritiers du bailleur, la mort de ce dernier n'étant pas une cause d'extinction du contrat.

19. Les dispositions du Code des obligations ne font aucune mention du cas du décès du bailleur. Il ne saurait donc s'agir d'un motif de résiliation anticipée. Nous ne pensons pas non plus que la mort du bailleur puisse constituer en soi un "juste motif" de résiliation anticipée au sens de l'art. 266g CO.

20. Il faut cependant réserver le cas du contrat de bail qui aurait été conclu jusqu'au décès du bailleur. Il s'agirait alors d'un contrat de durée déterminée même si le terme était incertain (cf. Tercier P., La partie spéciale du Code des obligations, Zurich 1988, n° 1240). Le décès du bailleur met alors fin au contrat et ses héritiers peuvent exiger la restitution de la chose louée. S'il s'agit d'un logement d'habitation ou d'un local commercial, la question se pose alors de savoir si le locataire peut exiger une prolongation du bail aux conditions des art. 272 ss CO. Comme les règles sur la prolongation sont de droit impératif, la réponse doit être positive. Mais dans quel délai le locataire devrait-il agir ? Selon l'art. 273 al. 2 CO, le locataire qui veut demander une prolongation de bail doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé ou au plus tard 60 jours avant l'expiration d'un bail de durée déterminée. Mais comme dans l'hypothèse du décès du bailleur, il est impossible au locataire de demander une prolongation avant l'expiration du contrat et que la loi ne prévoit pas ce cas, il nous paraît que la lacune devrait être comblée en reconnaissant au locataire le droit de demander la prolongation en appliquant par analogie le délai prévu en cas de résiliation. Le locataire devra donc s'adresser à l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent le moment où il aura eu connaissance de la mort du bailleur.

21. Comme le bail passe aux héritiers du bailleur, il y a transfert et changement de propriétaire. Les dispositions relatives au changement de propriétaire (art. 261 CO) peuvent-elles dès lors s'appliquer ? La réponse est négative. Déjà sous l'ancien droit,

doctrine et jurisprudence s'accordaient à reconnaître que l'art. 259 anc. CO (Kauf bricht Miete) n'était pas applicable en cas de succession universelle (cf. Schmid, n. 11 ad art. 259; Tercier, op. cit., n° 1121). Les héritiers du bailleur ne peuvent donc pas invoquer l'art. 261 al. 2 CO et résilier le bail avant son échéance contractuelle (cf. Lachat/Micheli, p. 302). Celui des héritiers qui se verrait attribuer l'immeuble dans le partage ne le peut pas davantage (cf. RSJ 1982, p. 25, n° 6).

22. La situation n'est pas la même pour un légataire. Ce dernier, on l'a vu plus haut, n'acquiert pas l'objet du legs de plein droit mais doit faire valoir une créance. Il n'y a plus de succession universelle mais acquisition à titre singulier. Ainsi, au cas où le bailleur défunt a légué l'immeuble, la propriété passe à ses héritiers, à charge pour eux de la transférer au légataire. Ce dernier pourrait donc, au moment où l'immeuble lui est transféré, se prévaloir de l'art. 261 CO pour résilier le bail par anticipation, par exemple parce qu'il aurait un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés de la chose louée.

On relèvera ici que celui qui bénéficie d'un usufruit en vertu d'une disposition testamentaire est aussi un légataire (cf. Guinand/Stettler, n^{os} 166 et 163). C'est souvent le cas du conjoint survivant qui se voit attribuer l'usufruit de toute la part dévolue aux descendants communs. S'il y a un immeuble dans la succession, l'usufruit devra être constitué et inscrit au registre foncier. Le conjoint survivant usufruitier pourrait alors invoquer l'art. 261 CO (alors qu'il ne le pourrait pas s'il héritait de l'immeuble en pleine propriété).

23. Tant que la succession n'est pas partagée, les droits et obligations qui découlent du bail ne peuvent être exercés qu'en commun par la communauté héréditaire (cf. ci-dessus n° 11). Il en est ainsi en particulier de la conclusion, de la modification et de la résiliation du contrat. Une hausse de loyer, une proposition de modification du bail et le congé ne peuvent donc valablement être signifiés au locataire que par la communauté héréditaire ou par un représentant dûment autorisé à le faire (voir les cas cités ci-dessus aux n^{os} 12 et 14; cf. aussi Schmid H., "Der gemeinsame Mietvertrag", RSJ 1991, p. 349 à 357 et 374 à 377, spécialement page 351).
24. Il faut cependant réserver les cas d'urgence dans lesquels un membre de la communauté héréditaire peut agir seul (cf. ci-dessus n° 13). Il y aura sans doute urgence lorsqu'il y a lieu d'exécuter des travaux urgents dont l'inexécution pourrait causer des dommages ou conduire le locataire à réduire le loyer, à

demander des dommages-intérêts et, le cas échéant, à consigner le loyer. Le membre de la communauté héréditaire agissant seul pourrait alors invoquer la nécessité de sauvegarder la substance de la succession. Un membre de la communauté héréditaire pourrait-il invoquer l'urgence pour, seul, notifier une hausse de loyer ou signifier le congé au locataire ? La question est délicate et ne paraît pas avoir été tranchée par la jurisprudence. De notre point de vue, l'urgence pourrait être admise vu la nécessité de respecter les délais de notification de hausse et de congé. On devrait donc admettre qu'un membre de la communauté soit autorisé à agir seul, au nom de la communauté héréditaire, pour sauvegarder un délai, mais que l'acte devrait ensuite être ratifié par la communauté héréditaire (art. 38 CO) pour déployer ses effets.

25. Après le partage de la succession, les droits et obligations résultant du contrat de bail passent à l'attributaire qui est alors seul habilité à exercer les droits et obligations du bailleur. A l'égard du locataire, l'attributaire pourra être tenu de rapporter la preuve de son acquisition (production d'un extrait de l'acte de partage qui doit respecter la forme écrite, cf. ci-dessus n° 16).
26. Lorsque le conjoint survivant s'est vu attribuer l'usufruit de toute la succession en vertu de l'art. 473 CC ou qu'il est propriétaire d'une part et usufruitier du solde, il détient alors seul l'exercice de tous les droits résultant du bail. Il pourra donc donner à bail un immeuble et en percevoir le loyer sans l'accord du ou des nus-propriétaires (cf. ATF 113 II 121, JT 1988 I 159), à condition bien entendu que son usufruit ait été effectivement constitué sur l'immeuble (voir ci-dessus n° 9 et n° 22).
27. Reste à examiner la situation du locataire en cas de décès du bailleur. Il faut à cet égard distinguer entre les créances qui découlent de l'exécution du bail et les droits que le locataire peut exercer en vertu du contrat ou de la loi.
28. S'agissant des créances du locataire contre le bailleur, en particulier celles qui visent à la délivrance de la chose louée, à son maintien dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (art. 256 CO et les dispositions sur la garantie en cas de défauts), le locataire peut s'adresser indifféremment à l'un ou l'autre des héritiers du bailleur. Les héritiers d'une personne décédée sont en effet solidairement et personnellement responsables des dettes du défunt (art. 603 al. 1 CC; cf. Guinand/Stettler, n° 456).

29. Pour l'exercice des droits qui découlent du contrat et qui ne sont pas des créances, le locataire doit agir contre la communauté héréditaire ou son représentant. Il n'y a en effet pas de solidarité active entre les cohéritiers. Le locataire devra donc s'acquitter du loyer et des charges en main de la communauté héréditaire. De même, s'il entend faire usage de son droit de consigner le loyer au sens de l'art. 259g CO, il devra consigner en faveur de la communauté héréditaire.

Quant à la notification du congé, le locataire devra également l'adresser à la communauté héréditaire et c'est à cette dernière qu'il devra restituer la chose à fin de bail.

La contestation d'une hausse de loyer, la demande d'annulation du congé et la prolongation du bail doivent aussi être présentées contre la communauté héréditaire qui a seule qualité pour défendre. Toutefois, s'il y a un exécuteur testamentaire, c'est contre lui que l'action devra être dirigée (cf. ci-dessus, n° 14).

30. La bonne foi du locataire est protégée tant qu'il n'a pas connaissance du décès du bailleur ou du partage de la succession. Ainsi, s'il n'a pas connaissance du décès et qu'il s'acquitte du loyer sur le compte postal ou bancaire dont le numéro lui avait été donné par le bailleur défunt, il s'acquitte valablement de son obligation. Il en est de même si le locataire s'acquitte du loyer sur un compte que la succession lui a indiqué sans savoir que le partage a conféré à l'un des héritiers ou à un légataire (par exemple au conjoint survivant usufruitier) la titularité du bail. Mais dès que le locataire a connaissance du changement de situation juridique ou du décès, il doit s'enquérir de savoir en main de qui il doit exécuter son obligation de payer le loyer. Il pourra, cas échéant, s'adresser à l'autorité compétente en matière successorale qui pourra l'informer sur la dévolution de la succession.

III. Le décès du locataire

31. Selon les principes rappelés plus haut, si le locataire décède, les droits et obligations résultant du contrat de bail passent à ses héritiers. Le bail continue donc avec les héritiers du locataire, la mort de ce dernier n'étant pas une cause d'extinction du contrat. La situation est la même qu'en cas de décès du bailleur.

32. Si l'on est en présence d'un contrat de bail conclu jusqu'au décès du locataire (pour la vie du locataire), la situation est différente. Conclu pour une durée déterminée, le contrat prend fin au jour du décès du locataire. Ses héritiers devront donc restituer la chose louée au bailleur conformément à l'art. 267 CO. Mais comme il s'agit d'une obligation, le bailleur pourra réclamer la restitution à n'importe lequel des héritiers en vertu de leur responsabilité solidaire pour les dettes du défunt (art. 603 al. 1 CC). On notera par ailleurs que, dans le cas envisagé, les héritiers du locataire ne pourraient pas faire valoir un droit à la prolongation du bail. Le bail s'étant éteint à la mort du locataire, ils n'héritent en effet pas de ce droit (cf. Schmid, note 1 ad art. 267b anc. CO et ATF 115 II 258).
33. La mort du locataire, qui ne met pas en principe fin au contrat de bail, fait cependant naître pour ses héritiers un droit de résiliation anticipée. L'art. 266i CO prévoit en effet qu'en cas de décès du locataire, ses héritiers peuvent résilier le contrat en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal. Concrètement, cette disposition permet aux héritiers du locataire de se départir du bail sans avoir à respecter les termes et délais prévus par le contrat.
34. Comme le relèvent Lachat/Micheli dans la deuxième édition de leur ouvrage sur le nouveau droit du bail (p. 317, n° 6, point 5), l'art. 266i CO est de droit relativement impératif. Les héritiers ne peuvent pas être privés du droit de résilier par anticipation, mais un délai plus court peut être prévu dans le contrat. Ce dernier peut également prévoir que le contrat prendra fin au décès du locataire. On serait alors dans la même situation qu'en cas de contrat conclu pour la vie du locataire (cf. ci-dessus, n° 31).
35. Si les héritiers entendent faire usage du droit que leur confère l'art. 266i CO, ils doivent agir vite car ils ont l'obligation de respecter le délai légal de résiliation pour la première échéance légale possible (art. 266b à 266e CO). A défaut, le bail continue et ne peut par la suite être résilié qu'aux conditions fixées par le contrat ou par la loi.
36. Pour être valable, la résiliation anticipée doit émaner de tous les héritiers agissant en commun ou par leur représentant dûment autorisé, conformément aux principes énumérés plus haut (cf. nos 12 et 14). Mais la résiliation anticipée du bail peut revêtir une certaine urgence, surtout s'il s'agit d'éviter de faire supporter à la succession le paiement d'un loyer pour une chose dont les héritiers n'ont pas ou plus besoin. L'un des héritiers pour-

rait donc agir seul pour sauvegarder le délai. Il en sera de même en cas d'administration officielle de la succession, où l'administrateur officiel pourra considérer que la résiliation du bail constitue une mesure de sauvegarde de la substance de la succession.

37. L'art. 266i CO ne s'applique pas lorsqu'il y a colocation et qu'un seul des colocataires décède. Dans ce cas en effet, le colocataire survivant ne peut se voir imposer par les héritiers du colocataire décédé l'obligation d'accepter une résiliation anticipée (cf. Schmid H., op. cit., p. 354).
38. La question est d'importance lorsqu'il s'agit d'un contrat de bail conclu par deux époux. Si l'un d'eux décède, le contrat continue avec l'époux survivant et les héritiers de l'époux décédé, au nombre desquels figure également le conjoint survivant. En pareille situation, il serait recommandé, au moment de la conclusion du bail, de prévoir qu'en cas de décès de l'un des conjoints, le contrat se poursuivra avec le seul conjoint survivant. Les héritiers du conjoint décédé n'héritent alors pas du contrat et l'on se trouve dans une situation qui évite d'avoir à modifier la titularité du bail.
39. Si les héritiers du locataire ne résilient pas le bail, ils deviennent titulaires, en commun, des droits et obligations découlant du contrat. Ils assument les obligations découlant du bail, en particulier celles liées au paiement du loyer, et peuvent faire valoir tous les droits qui appartenaient au locataire décédé, en particulier ceux liés à une hausse de loyer et à une résiliation de la part du bailleur. Ainsi, dans les cas où le locataire décédé a saisi l'autorité de conciliation pour contester une hausse de loyer ou demandé l'annulation d'un congé, la procédure se poursuit avec les héritiers. De même, si une hausse de loyer ou un congé est notifié par le bailleur après le décès du locataire, les héritiers peuvent invoquer tous les moyens que le locataire pouvait faire valoir, sauf ceux qui auraient été attachés à sa propre personne. Ils pourront donc par exemple se prévaloir des motifs d'annulation du congé de l'art. 271a (cf. dans ce sens, sous l'empire de l'AMSL, ATF 115 II 258). Ils ne pourraient en revanche demander la prolongation du bail que s'ils parvenaient à prouver que la fin du contrat aurait pour eux des conséquences pénibles.

40. Tant que dure la communauté héréditaire et aussi longtemps que le bail n'a pas été résilié (par la communauté ou par le bailleur), il se poursuit aux termes et conditions du contrat. Mais le sort du contrat doit être réglé en cas de liquidation et de partage de la succession.

S'il s'agit d'un bail commercial, sa titularité peut être accordée, dans le partage, à l'un des héritiers. On est alors en présence d'un transfert de bail à un tiers au sens de l'art. 263 CO. Le bailleur doit cependant donner son consentement par écrit, mais ne peut le refuser que pour de justes motifs (art. 263 al. 2 CO). Dans les autres cas, y compris celui du bail d'un logement d'habitation, l'attribution à l'un des héritiers ne peut se faire qu'avec l'accord du bailleur, qui peut refuser quelle que soit sa motivation. Dans ce cas, le bailleur aura avantage à résilier le bail à l'égard des héritiers. Il pourra aussi négocier la conclusion d'un nouveau bail avec celui des héritiers qui serait intéressé à continuer de bénéficier de la jouissance de la chose louée.

41. En ce qui concerne la situation du bailleur en cas de décès du locataire, elle a changé avec le nouveau droit du bail. L'art. 266i CO ne prévoit plus en effet, contrairement à l'art. 270 ancien, que le bailleur bénéficie lui aussi d'un droit de résiliation anticipée en cas de décès du locataire (cf. Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985, n° 421.113, p. 1433, 1434). Le bailleur pourra cependant résilier par anticipation s'il peut invoquer de justes motifs (art. 266g CO) liés au décès du locataire (cf. l'exemple cité par Lachat/Micheli pour un bail commercial, p. 309, n° 7.2).
42. S'agissant des droits et obligations du bailleur tels qu'ils découlent de la loi et du contrat, il faut, comme dans l'hypothèse du décès du bailleur (cf. ci-dessus n°s 27 à 29), distinguer entre les créances et l'exercice des droits qui découlent du contrat.
43. Pour les créances (paiement du loyer et des charges, obligation pour le locataire de remédier aux menus défauts, d'assurer le nettoyage et l'entretien normal de la chose louée, obligation de restituer la chose louée à fin de bail, etc.), il y a responsabilité solidaire des héritiers du locataire. Le bailleur pourra donc s'adresser indifféremment à l'un ou l'autre des membres de l'hoirie pour en exiger l'exécution.

44. L'exercice des droits découlant du bail, en particulier celui de mettre fin au contrat par le congé, exige en revanche du bailleur qu'il s'adresse à tous les héritiers. Ainsi, lorsque le congé n'est pas adressé à tous les membres de l'hoirie ou à leur représentant dûment autorisé, il est nul et de nul effet (cf. SJ 1979, p. 610, n° 284). Il en serait de même de la notification d'une hausse de loyer.
45. La bonne foi du bailleur doit cependant être sauvegardée tant qu'il n'a pas connaissance du décès du locataire. Ainsi, lorsqu'une hausse a été notifiée ou un congé signifié par le bailleur au locataire bien que ce dernier soit décédé, ces actes devront être considérés comme valables si le bailleur ne savait pas ou ne pouvait pas savoir que le locataire était décédé. On devrait d'ailleurs admettre l'existence d'une obligation (ou du moins d'une incombance) pour les héritiers d'informer le bailleur du décès du locataire.

Conclusions

46. Les conséquences du décès du bailleur ou du locataire sur le contrat de bail méritaient sans doute d'être examinées pour elles-mêmes dans le cadre du Séminaire sur le droit du bail.

Le droit des successions et le droit du bail permettent de résoudre les questions qui surgissent en pareilles circonstances. Mais la convention des parties peut aussi contribuer à prévoir des solutions qui favorisent la transition, particulièrement dans l'hypothèse du décès du locataire.