Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# Bail après décès du propriétaire

---
Par Rocle07

Bonjour,
Lors du décès du propriétaire d'un bien mis en location, les héritiers ont-ils la possibilité de vendre le bien avant la fin du bail ? Si oui, quelles sont les conditions ?
J'ai bien trouvé des renseignements sur le net, mais je ne trouve pas les réponses très claires.

Merci

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Le décès ne met pas fin au bail. Celui-ci se poursuit avec les héritiers. Il peuvent vendre l'appartement occupé. Ils ne peuvent donner congé que pour la fin du bail, soit pour vendre soit pour reprendre le logement.

---
Par Rocle07

Voilà ce que j'ai trouvé comme info :
"Les héritiers décident de résilier le bail de location : Si les héritiers, pour quelle que raison que ce soit, décident de résilier le bail, un congé avec préavis de six mois est donné au locataire, conformément à la loi."
Source : https://deces-info.fr/blog/deces-proprietaire-que-prevoit-loi

Quand on clique sur le lien de Seloger.com, on a :
"Les héritiers peuvent résilier le bail de location dans les cas prévus par la loi en vous donnant congé avec un préavis de six mois avant la fin du bail."
Source : https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/louer/qu-advient-il-du-bail-de-location-en-cas-de-deces-du-proprietaire-article-10793.html

L'info n'est, me semble t-il, pas la même dans les deux articles

---
Par AGeorges

Bonsoir Rocle,

Vous pouvez être propriétaire d'un logement loué parce que vous l'avez acheté, construit ou en avez hérité.
Cela ne change rien pour le locataire. Ce dernier a signé un bail qui lui assure des droits, et, en tant que propriétaire, vous avez les vôtres.
Et comme tout propriétaire 'normal', vous pouvez donner congé au locataire en respectant les règles que vous trouverez facilement partout.

---
Par janus2

Bonjour,
Un congé est toujours donné pour l'échéance du bail, le premier lien est effectivement écrit un peu vite, mais l'important est "conformément à la loi".

Attention aussi à ce passage de l'article 15 de la loi 89-462 :

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

Si le fait d'hériter est considéré comme une acquisition, cette restriction s'applique.

---
Par AGeorges

Bonsoir Janus,

A mon sens, une succession n'est pas un achat.
Il y a continuation du bail, dans les mêmes conditions, les héritiers prenant la suite juridique de la personne décédée.
Il n'y a donc pas lieu de subir des conditions spécifiques au rachat d'un bien loué, et l'article 15 ne serait pas applicable.
C'est un AVIS.

---
Par janus2

L'article ne parle pas d'achat mais d'acquisition. Or je me demande si hériter d'un bien n'est pas une forme d'acquisition.

---
Par AGeorges

@Janus
Dans un des dictionnaires du net

Synonymes de acquisition. achat · acquêt · acquis · apprentissage · appropriation · assimilation · connaissance · conquêt · conquête · emplette · possession ...

L'héritier est une continuation de la personne juridique du défunt, laquelle a disparu avec le décès. Mis à part la formalité de l'acceptation, la validité du transfert est très exactement la date du décès et, dans un certain nombre de cas connus, l'héritier est tenu par les engagements du défunt.

Je reconnais que c'est une vision, pas forcément la seule.

---
Par yapasdequoi

Il y a changement de propriétaire lors du décès! C'est une mutation.
Le terme d'acquisition est mal choisi, comme pas mal du texte de cet article 15 qui a été écrit avec les pieds.

Et le bail continue avec protection du locataire comme lors d'une vente occupé.

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Les modes d'acquisition de biens sont définis aux articles 711 et 712 du code civil.

Article 711 : La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations.

L'acquéreur par succession d'un logement donné à bail sous le régime de la loi du 6 juillet 1989 a les mêmes obligations envers le locataire que l'acquéreur à titre onéreux.

---
Par janus2

L'acquéreur par succession d'un logement donné à bail sous le régime de la loi du 6 juillet 1989 a les mêmes obligations

envers le locataire que l'acquéreur à titre onéreux.

C'est bien ce qu'il me semblait...
Donc attention à la revente d'un bien loué hérité, dans le cas le plus défavorable, le délai peut approcher les 6 ans pour donner congé au locataire.

---
Par AGeorges

Bonjour,

Pour moi, l'assertion finale de Nihilscio n'est un élément de preuve de rien. Je ne vois pas pourquoi les droits d'un propriétaire par rapport à un locataire seraient différents selon la date d'obtention de la propriété, d'une part (mais ceci met en cause l'Article 25 'écrit avec les pieds', j'en suis bien d'accord), et d'autre part, comme je l'ai indiqué, hériter est la poursuite d'une personnalité juridique disparue, le fait que cela soit un moyen d'obtenir la propriété ne permet pas d'en déduire que les conditions spécifique de l'article 25 soient applicables.

Si hériter est consensuel (on hérite si on l'accepte), il ne s'agit pas d'un acte volontaire (sauf à avoir assassiné son ascendant), comme pourrait l'être l'achat d'un bien immobilier. Sauf pour payer les frais, hériter n'est pas une décision patrimoniale. C'est d'ailleurs pour cela qu'une succession reste un bien propre de celui/celle qui hérite.

Comme je l'ai indiqué, c'est ma vision. Pour l'instant, aucune 'démonstration' claire du contraire n'a été faite dans ce fil.

---
Par yapasdequoi

La personne décédée n'a plus de personnalité juridique, le bien est intégré à la succession.

Et hériter est bien un acte volontaire puisqu'on peut accepter ou refuser la succession.

---
Par Nihilscio

Pour moi, l'assertion finale de Nihilscio n'est un élément de preuve de rien.
Ce n'est pas une preuve, ce n'est que la lecture de ce qui est écrit dans la loi.

Article 15 de la loi du 6 juillet 1989 : En cas d'acquisition d'un bien occupé ?

Il est écrit « acquisition », il n'est pas écrit « achat ». Il faut lire ce qui est écrit.

La succession est un mode d'acquisition. C'est inscrit dans le code civil à l'article 711, au livre III dont le titre est : Des différentes manières dont on acquiert la propriété.

"En cas d'acquisition d'un bien occupé" recouvre les différentes situations possibles : achat, donation, successions, voire même accession et acquisition par prescription.

C'est limpide.

L'héritier est un acquéreur comme l'acheteur et donc soumis aux mêmes dispositions que l'acheteur.

Point. Ou alors deux plus deux ne font plus quatre.

---
Par janus2

Je ne vois pas pourquoi les droits d'un propriétaire par rapport à un locataire seraient différents selon la date d'obtention de la propriété,

Mais c'est tout simplement la loi ! Article 15 de la loi 89-462 déjà cité ! (et non 25)...

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne

peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

comme je l'ai indiqué, hériter est la poursuite d'une personnalité juridique disparue

Mais c'est la même chose en cas d'achat, l'acheteur se substitue au vendeur en qualité de bailleur, automatiquement...