



## Le sort du bail en cas de décès

I.- **En droit commun**, le Code civil prévoit dans son article 1742 que « le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur ».

Le bail est transmis aux héritiers du bailleur ou du locataire, sauf clause de résiliation en cas de décès ou sauf bail conclu à titre personnel (intuitu personae). Il continue donc à produire ses effets dans la plupart des cas.

En cas de pluralité d'héritiers, le juge saisi par l'un d'eux attribue le logement en fonction des intérêts en présence.

Si les héritiers du preneur n'entendent pas poursuivre le bail, ils ont intérêt à donner congé le plus rapidement possible, car ils sont tenus des arriérés locatifs qui font partie du passif successoral. Le bailleur peut à cet égard assigner indistinctement l'un des héritiers pour le paiement du tout.

Ce régime concerne les baux non soumis à des législations spéciales, notamment les baux professionnels et les baux qui échappent à la loi du 6 juillet 1989.

II.- **Pour les baux d'habitation principale et mixtes**, l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 règle le problème de la manière suivante :

« ... Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

« - (Al. rempl. à compter du 1er juillet 2002, L. n° 2001-1135, 3. déc. 2001, art. 14, II et 25, I) 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 ;

« (L. n° 99-944 du 15 nov. 1999, art. 14-II) « - 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.

« En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

« A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier ».

L'article 1751 en instituant une cotitularité du bail au profit des époux entraînait des difficultés en cas de décès de l'un d'eux, puisque le bail était transmis aux héritiers qui succédaient au cotitulaire disparu. La loi du 3 décembre 2001 a corrigé cette source de problèmes en ajoutant un alinéa à cet article prévoyant qu'en cas de décès de l'un des époux le conjoint survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci, sauf s'il y renonce

expressément. Il en est de même du partenaire « pacsé » ; celui-ci ne bénéficiant pas de la cotitularité du bail, sauf dans le cas de co-location.

III.- **Dans la loi du 1er septembre 1948**, l'article 5 modifié par les lois des 23 décembre 1986 et 13 juillet 2006 prévoit à l'article 5-I bis :

« Nonobstant les dispositions de l'article 1742 du Code civil, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire... »

« Toutefois, le maintien dans les lieux appartient aux personnes visées au I du présent article », c'est-à-dire au conjoint ou au partenaire lié par un PACS, et lorsqu'ils vivaient avec lui depuis plus d'un an, aux ascendants, aux personnes handicapées, ainsi que jusqu'à leur majorité aux enfants mineurs.

IV.- **Pour le bail rural**, l'article L 411-34 a instauré un régime original : le bail en cours au moment du décès du preneur se continue au profit du conjoint, ascendant ou descendant, participant à l'exploitation ou ayant participé à celle-ci pendant 5 ans précédant le décès. Concubin et pacsé ne sont pas visés par le texte, ni aucun héritier. Le tribunal paritaire choisi d'attribuer le bail en fonction des intérêts en présence.

Si les prétendants ne remplissent pas les conditions, le bailleur est en droit d'obtenir la résiliation en signifiant un acte de résiliation dans les 6 mois du décès.

A défaut, le bail se poursuit au profit des héritiers ou légataires.

Les ayants droit ont la même faculté de demander la résiliation du bail dans les 6 mois du décès de leur auteur par la notification d'un acte de résiliation qui peut être préalable à la saisine du Tribunal Paritaire des baux ruraux.

V.- **Pour les baux commerciaux**, le régime du bail en cas de décès est lié à la transmission du fonds de commerce puisque le bail est l'élément essentiel de celui-ci.

Le droit des successions s'appuie notamment sur les règles d'attribution préférentielle pour assurer la pérennité du fonds. A défaut, le fonds sera dévolu aux cohéritiers qui poursuivront l'exploitation ou le céderont. Mais il arrive qu'en cas de décès on se heurte à l'impossibilité d'exploiter ou de céder faute d'autorisation de renouvellement du bail, l'héritier par exemple fonctionnaire empêché par son statut de prendre inscription au registre du commerce.

Le sort du bail suit celui du fonds.

VI.- Les baux emphytéotiques et à construction suivent le régime des droits réels. Ils sont transmis aux héritiers pour le temps restant à courir jusqu'à la date d'échéance.

Jean Debeaurain

## Renseignements pratiques ...

Baux d'habitation et mixtes  
Indice de référence des loyers

	1 <sup>er</sup> T	2 <sup>e</sup> T	3 <sup>e</sup> T	4 <sup>e</sup> T
2004	99,33	100,00	100,75	101,45
2005	102,10	102,60	103,07	103,78
2006	104,61	105,45	106,36	107,13
2007	107,66	108,36		

Baux commerciaux  
Indice du coût de la construction

	1 <sup>er</sup> T	2 <sup>e</sup> T	3 <sup>e</sup> T	4 <sup>e</sup> T
1999	1.071	1.074	1.080	1.065
2000	1.083	1.089	1.093	1.127
2001	1.125	1.139	1.145	1.140
2002	1.159	1.163	1.170	1.172
2003	1.183	1.202	1.203	1.214
2004	1.225	1.267	1.272	1.269
2005	1.270	1.276	1.278	1.332
2006	1.362	1.366	1.381	1.406
2007	1.385	1.435		

BT01

	2004	2005	2006	2007
Janv	646,8	684,2	707,2	740,5
Fév.	653,1	682,4	709,8	747,0
Mars	664,8	683,5	713,7	749,4
Avril	671,2	682,7	717,3	754,2
Mai	674,6	681,5	721,6	755,9
Juin	674,6	683,4	723,0	758,2
Juill.	675,0	683,7	728,5	760,6
Août	678,7	686,7	731,9	
Sept.	678,9	691,5	732,7	
Oct.	682,7	695,6	734,8	
Nov.	680,7	696,3	734,5	
Déc.	679,5	697,0	733,3	

Publicité . . . Publicité . . . Publicité . . . Publicité . . . Publicité . . . Publicité . . . Publicité . . . Publicité . . .



Contactez-nous au 04 42 93 06 98

www.f1communication.com

F1 Communication Services Espace Opaline bât A Impasse Opaline 13510 EGUILLES

formation, infogérance & maintenance, ingénierie, sites web, licences Microsoft

**DAMERIO IMMOBILIER**  
GERANCE SYNDIC TRANSACTION LOCATION  
8, rue Manuel - 13100 Aix-en-Provence  
Tel: 04 42 27 43 55 - damerioimmobilier@wanadoo.fr

**CARROSSERIE OLLIVIER**  
O. CONFORTI  
850, Chemin du Plan d'aillane  
13290 LES MILLES  
Tél. 04 42 39 76 66  
Fax 04 42 39 45 10

## Les rapports obligatoires à annexer aux baux

**Le diagnostic de performance énergétique (DPE).**- L'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation (créé par la loi n° 2004-1343 du 9 déc. 2004) en donne la définition suivante : « Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. »

**L'état des risques naturels et technologiques.**- Il résulte de l'article L.125-5 du Code de l'environnement que : « les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

À cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. » ...

**Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP).**- « Un constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. » ... (Article L.1334-5 du Code de la santé publique).

L'Ordonnance du 8 juin 2005 regroupe ces trois rapports et cinq autres (ceux relatifs à l'amiante, aux termites, à l'installation intérieure de gaz naturel, d'électricité et d'assainissement non collectif, applicables en matière de vente) **dans le dossier de diagnostic technique (DDT).**

Seuls les trois rapports ci-dessus définis concernent les locations, et doivent être annexés aux baux dans les cas et conditions énoncés dans le tableau ci-après :

Rapports	Entrée en vigueur	Champ d'application		Durée de validité	Qui l'établit ?	Sanctions du défaut d'annexion
		Immeubles	Baux			
Diagnostic de performance énergétique (DPE)	01/07/2007	Tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert. 5 exceptions sont prévues à l'article R.134-1 CCH auquel nous renvoyons nos lecteurs	Tous types de baux à l'exception des locations commerciales, professionnelles et de bureaux	10 ans [1]	Toute personne physique ou morale présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.	Le diagnostic n'a qu'une valeur informative. Son défaut d'annexion correspond au non respect d'une obligation légale entraînant des dommages et intérêts
Etat des risques naturels et technologiques	01/06/2006	Biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, zones de sismicité. [2]	Tous types de baux	Il doit être établi moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat. [3]	Le bailleur ou un professionnel sur un imprimé (modèle établi selon arrêté ministériel) [4]	Résolution du contrat ou diminution du prix
Constat de risques d'exposition au plomb (CREP)	12/08/2008	Immeubles affectés en tout ou en partie à l'habitation construits avant le 1er janvier 1949	Baux d'habitation et contrats affectés pour partie à l'habitation	6 ans [5]	Personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.	Manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur

- (1) En cas de nouveau bail, inutile de renouveler le DPE s'il n'a été apporté aucune modification des caractéristiques énergétiques depuis le précédent diagnostic ;
- (2) Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions;
- (3) L'état des risques naturels et technologiques doit être renouvelé à chaque changement de locataire et non à chaque renouvellement du bail initial au même locataire ;
- (4) Cet état est accompagné des extraits des documents et dossier visés à l'article R.125-24 du Code de l'environnement, permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus;
- (5) Sa validité n'est toutefois pas limitée dans le temps si le constat atteste l'absence de revêtements contenant du plomb ou indique une concentration de plomb dans des revêtements inférieure aux seuils définis par l'arrêté prévu par le même article L. 1334-7.

**Précision :** si le constat met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté, le bailleur doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale [L.1334-9 Code santé pub.].

### A savoir

#### Quels indices ?

- ✓ Pour les baux soumis à la loi de 1989 d'habitation et mixtes (art. 17 d de la loi du 6 juillet 1989), les baux à réhabilitation (art. L.252-1 à 252-4 du CCH), les loyers des logements réquisitionnés (Art. L.642-1 CCH), les locations meublées : l'indice de référence des loyers (IRL) est applicable depuis le 1er janvier 2006 (ainsi qu'aux baux en cours), et a remplacé la moyenne des 4 trimestres de l'indice du coût de la construction.
- ✓ Pour les baux d'habitation non soumis à la loi de 1989 : l'indice de référence peut être choisi dès lors que la convention porte sur un local d'habitation. Mais d'autres indices en relation avec l'objet du contrat sont susceptibles d'être choisis : indice du coût de la construction, BT01, ...
- ✓ Pour les baux commerciaux : l'indice le plus courant et le plus simple d'application est l'indice du coût de la construction.
- ✓ Pour les baux professionnels : l'indice de référence des loyers n'est pas applicable. Les indices les plus utilisés sont l'indice du coût de la construction et l'indice BT01.

## Rappel des textes importants ...

### Les caractéristiques du logement décent Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002

#### Article 1

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

#### Article 2

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

#### Article 3

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

#### Article 4

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément

aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### Article 5

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

#### Article 6

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

JO 31 janvier 2002, n° 26.

#### suite de l'édito en page 1

... « La notification du mémoire institué par l'article 29 ci-dessus interromp la prescription ».

Il nous paraissait nécessaire de rétablir cette partie de l'alinéa (Guide des baux commerciaux, Annales des loyers n° 11-12/2006, sous art. L 145-60 n° 1623-1). Le nouveau texte ne modifie donc rien, un décret ne pouvant faire revivre l'article de loi lui-même abrogé.

Les articles 39 et 45 relatifs aux dispositions transitoires anciennes sont de nature législative. Ils ne pouvaient également être modifiés par un décret.

Les articles identifiés par R. correspondent à des dispositions relevant d'un décret en Conseil d'Etat, ceux identifiés par D. correspondent à des dispositions relevant d'un décret.

Sur le fond, il n'y a pas de modifications autres que formelles et de détail, si ce n'est l'article R 145-1 qui reprend en partie les dispositions de l'ancien article 6-1 du décret de 1953, l'article L 145-11 du Code de commerce renvoyant à un décret en Conseil d'Etat, les modalités de demande de fixation de loyer lorsque le bailleur n'a pas fait connaître le loyer qu'il propose.

J. D.

# Edilaix

Société d'édition juridique immobilière

A commander aux Editions  
**EDILAIX**

20 Avenue de Lattre de Tassigny

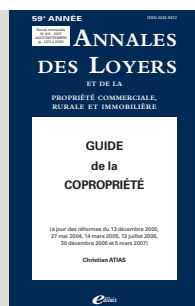
13090 Aix-en-Provence

Tel : 04.42.21.08.19

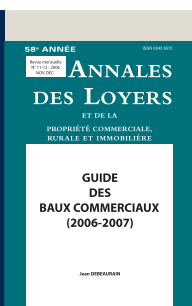
Fax : 04.42.23.37.19

mail : info@edilaix.com

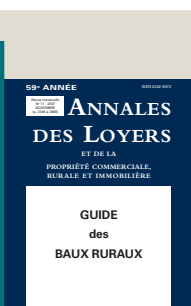
site : www.edilaix.com



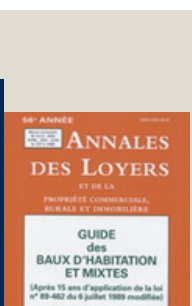
847 p.  
sept. 2007



823 p.- 67 € - déc. 2006  
avec addenda mars 2007



319 p.  
nov. 2007



951 p.  
avril 2004

### ANNALES DES LOYERS ET DE LA PROPRIÉTÉ COMMERCIALE, RURALE ET IMMOBILIÈRE

Revue mensuelle, juridique, pratique, destinée aux professionnels du droit, de l'immobilier et de la construction, ainsi qu'aux particuliers soucieux d'information permanente pour la gestion de leurs immeubles.

Abonnement annuel : du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.

Il comprend 12 numéros, dont 3 ou 4 guides consacrés à un sujet particulier, et 5 numéros de commentaires de jurisprudence, d'études doctrinales, de questions diverses concernant l'actualité législative et jurisprudentielle, avec mention systématique des indices des prix et des services.

Abonnement 2008 : 215 €  
Offre spéciale : abonnement  
2007+2008 : 399 €

**NOUVEAUTÉ** [www.edilaix.com](http://www.edilaix.com)

Consulter en ligne les commentaires de jurisprudence, les études doctrinales, les questions diverses de la revue des Annales des Loyers, et en plus pour les abonnés, les guides thématiques.