



Décès du locataire et succession répudiée

Je louais depuis plusieurs années un appartement à une personne qui est décédée il y a quelques semaines. Son loyer avait toujours été versé dans les délais, mais plus rien n'a été réglé après son décès. Je viens d'apprendre, par l'Office des faillites, que sa succession a été répudiée, mais que je ne peux pas encore récupérer l'appartement. Que puis-je faire? Et comment récupérer la garantie? (Jean-Paul B., Genève)

En cas de décès du locataire, le bail ne prend pas automatiquement fin, mais il passe aux héritiers dans le cadre de la succession. Les héritiers peuvent toutefois répudier la succession.

Ils ont en principe trois mois, dès le jour de la connaissance du décès, pour faire une déclaration de répudiation. Avant de prendre leur décision, les héritiers peuvent également demander qu'un inventaire soit effectué.

Une fois la succession répudiée, la Justice de paix informe le juge de la faillite afin qu'un jugement de faillite soit rendu, ce qui permettra à l'Office des faillites de liquider cette succession.

Après que l'Office des faillites est saisi, il informe le bailleur, au nom de la masse en faillite, de sa décision de rentrer ou non dans le contrat de bail. Dans la plupart des cas, la masse en faillite refuse de rentrer dans ce contrat de bail.

Pendant toute cette période entre le décès et jusqu'à la liquidation de la faillite, il s'est passé en général plusieurs mois, pendant lesquels aucun loyer n'est versé. De plus, les objets garnissant l'appartement doivent

rester, raison pour laquelle le bailleur ne peut pas récupérer l'usage de l'appartement. Le bailleur peut toutefois déménager, à ses frais et sous sa responsabilité, les meubles et objets garnissant l'appartement dans un dépôt, avec l'accord de l'Office des faillites. Le bailleur doit alors être nommé «gardien d'actifs» jusqu'à la libération des objets bloqués provisoirement par les effets de la faillite.

Cette solution offre au bailleur l'avantage de limiter ses pertes, puisque les frais de déménagement et de stockage sont en principe nettement inférieurs au montant des loyers dont il pourrait bénéficier avant que l'Office des faillites ne soit en droit de libérer définitivement les biens. En effet, le bailleur est alors libre de relouer l'appartement, la succession ayant été répudiée, cela veut dire qu'aucun héritier ne peut prétendre à la poursuite du bail à son profit.

Au préalable, l'Office des faillites aura dressé un inventaire et évalué la valeur de ces biens dont le bailleur devient gardien. Le bailleur serait alors responsable du montant de cette évaluation faite par l'Office, dans

le cas où il déciderait de débarrasser purement et simplement les affaires du défunt. Si les loyers n'ont pas été payés avant le prononcé de la faillite, le bailleur doit produire sa créance dans la masse en faillite. Pour les

BRÈVE

Les non-dits de la PPE

ACGI Conseils organise, conjointement avec l'APGCI, un séminaire PPE qui aura lieu le 4 septembre 2018 à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean), de 9h à 12h, dont le programme est le suivant:

- **Assemblée générale de la PPE: questions choisies en matière de convocation, d'expression des voix et des majorités et de mise en œuvre des décisions**, par M^e Cédric Lenoir, avocat.
- **Comment bien assurer une copropriété**, par Jean-Michel Ecuier, assureur, Bâloise Assurances.
- **Qui agit pour l'acquéreur propriétaire d'étage? Un mystère souvent bien gardé et mal compris**, par M^e Amédéo Wermelinger, avocat et professeur titulaire à l'Université de Fribourg.

Renseignements et inscriptions sur www.cgiconsils.ch.



La Clef d'Or - Hôtel-Restaurant
Route du Village 26 - 1195 Bursinel
Tél. +41 21 824 11 06 - www.laclefdor.ch

Ouvert 7/7
Menu lunch CHF 55.-

FOTOLIA



En cas de décès du locataire, le bail ne prend pas automatiquement fin, mais il passe aux héritiers dans le cadre de la succession.

créances de loyer nées après la faillite, alors que l'Office des faillites n'a pas repris le contrat de bail, le bailleur doit se résoudre à comptabiliser une perte. S'agissant de la garantie de loyer, elle entre dans la masse active, soit la masse qui servira

à désintéresser les créanciers. Si le bailleur n'a, au moment de l'ouverture de la faillite, aucune créance à faire valoir contre le défunt, le montant de cette garantie sera affecté au désintéressement de tous les créanciers. Mais dans les cas de successions répudiées,

les loyers échus entre le moment du décès et l'ouverture de la faillite sont rarement payés. Le bailleur peut donc faire valoir sa créance de loyers impayés avant l'ouverture de la faillite et faire valoir son droit de gage sur la garantie de loyer. Il doit impérativement revendiquer ce droit de gage dans le cadre de la production de sa créance à défaut de quoi, l'Office des faillites considérera que le bailleur y a renoncé.

Dans votre cas, il convient de prendre contact au plus vite avec l'Office des faillites afin qu'un inventaire et une évaluation des biens garnissant votre appartement soit effectué, ce qui vous permettra ensuite de demander à être nommé «gardien des actifs». Vous pourrez alors soit stocker les meubles et autres objets dans le local de votre choix, à votre charge, soit éventuellement débarrasser directement toutes les affaires en prenant la responsabilité du montant mentionné dans l'inventaire. La première solution est évidemment la moins risquée.

Pour les loyers impayés, vous devez faire valoir votre droit de gage en produisant une créance dans la faillite, afin que la garantie bancaire soit libérée en votre faveur. ■

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconsils.ch

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous. Pour devenir membre: www.cgionline.ch

**LA BODEGA
DU TERROIR GALICIEN**

Une véritable et typique bodega galicienne.

Vous pourrez y déguster des produits authentiques,
tous les jours de 11 h. à 19 h.:

Vins de Galice, saucisses, salamis, tapas, chorizo, sandwiches
3, rue Veyrot - 1217 Meyrin

**Des taux
à croquer**

Construction, acquisition
ou transfert d'hypothèque:
Donnez de la saveur
à votre financement.

www.ca-nextbank.ch

Twitter Facebook LinkedIn YouTube

CA next bank
CRÉDIT AGRICOLE