

# Que faire si l'héritier du bail n'est pas solvable?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch)

Laure Meyer  
Avocate,  
CGI Conseils



Cela signifie donc que tous les biens du défunt sont détenus en propriété commune par les héritiers jusqu'au partage de la succession, et donc que souvent plusieurs personnes (les enfants et le conjoint survivant, par exemple) deviennent titulaires en commun du contrat de bail du défunt. Cela signifie aussi que toutes les décisions doivent être prises en commun et à l'unanimité. Ainsi, pour résilier le contrat de bail, il faudra impérativement la signature de tous les héritiers, à défaut de quoi, la résiliation ne sera pas valable. Dès lors, en cas de désaccord de l'un des héritiers, la résiliation ne sera pas possible.

Au moment du partage de la succession, le contrat de bail peut être attribué à l'un des héritiers. Toutefois, pour un logement, le bailleur n'a pas d'obligation d'accepter que le bail ne soit repris que par l'un des héritiers. Il n'a pas besoin de motifs particuliers pour refuser. Cependant, en règle générale, le transfert n'est pas accepté par le bailleur si l'héritier en question n'est pas suffisamment solvable.

Dans ce cas, la seule possibilité pour le bailleur sera de conserver tous les héritiers dans le contrat de bail, afin de tous les avoir comme répondeurs en cas de défaut de paiement du loyer.

Dans un tel cas comme en cas de colocation ordinaire, le bailleur est en position de force dans la mesure où on ne peut pas le contraindre à libérer certains locataires du contrat de bail. Ainsi, il peut arriver que des héritiers qui n'ont aucun intérêt dans le bien loué doivent rester partie au contrat jusqu'à ce que la situation économique du locataire qui souhaite reprendre seul le logement s'améliore, ou jusqu'à ce qu'il y ait une résiliation du contrat de bail d'un côté ou de l'autre.

Ainsi, on peut conseiller à notre lectrice simplement de ne pas consentir à libérer les autres héritiers du contrat de bail tant que celui qui souhaite conserver le bien loué ne présente pas une solvabilité suffisante.

**Lydie C, de Bellevue: «Mon locataire est décédé. Ses héritiers ont hérité du contrat de bail de son logement. Toutefois, seul un de ses fils souhaite conserver l'appartement, mais il n'est pas suffisamment solvable à mes yeux. Comment faire?»**

Selon la loi et s'il n'est pas prévu dans le contrat de bail qu'il prend fin au décès du locataire, les héritiers du locataire héritent du contrat de bail, sauf s'ils répudient la succession.