



Faillite et décès du locataire

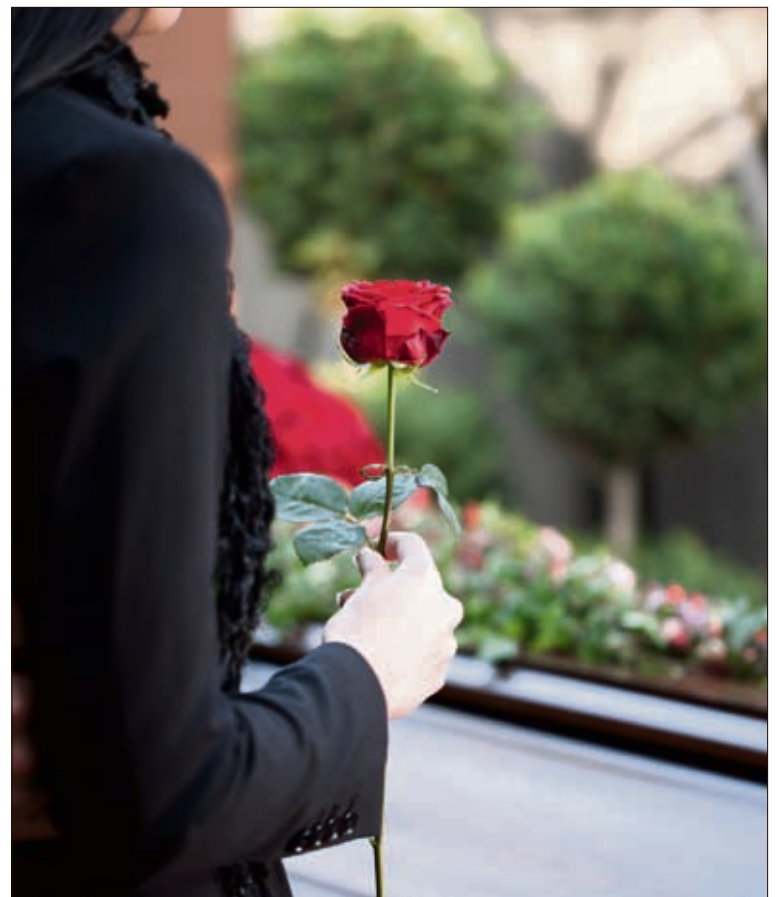
Je louais depuis des années un appartement à une personne qui est décédée il y a quelques semaines. Son loyer avait toujours été versé ponctuellement, mais plus rien n'a été réglé après son décès. Je viens d'apprendre, par l'Office des faillites, que sa succession a été répudiée, mais que je ne peux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

En cas de décès du locataire, le bail ne prend pas automatiquement fin, mais il passe, dans le cadre de la succession, aux héritiers. 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 avant de prendre leur décision. 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 d'entrer ou non dans le contrat de bail. Dans la plupart des cas, la masse en faillite refuse d'entrer dans ce contrat de bail.

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



► **En cas de décès du locataire, le bail ne prend pas automatiquement fin.**

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.

Au préalable, l'Office des faillites aura dressé un inventaire et évalué la valeur des 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

Avec l'initiative «Stop aux hausses des tarifs des Transports publics genevois»,

trajets plus chers!

Aéroport - Onex

Aéroport - Cornavin : CHF 6.-

Cornavin - Onex : CHF 3.-

BILLET TOUT GENÈVE par TPG
Valable 60 jours
Fin : 08.04.2014 17:15
Tarif plein
(voir nu 325)
5002 32
CHF 3.50
08.04.2014 16:15

le 18 mai, votez

NON

CGI - Editeur responsable Charles Lassaune - 1204 Genève

dans la masse en faillite. Pour les créances de loyer nées après la faillite, alors que l'Office des faillites n'a pas repris le contrat de bail, le bailleur doit - hélas! - 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 soient effectués, ce qui vous permettra ensuite de demander à être nommé «gardien d'actifs».

Vous pourrez alors soit stocker les meubles et autres objets dans le local de votre choix, à votre charge, soit éventuelle-

ment 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. ■

Brève

La nouvelle loi sur les PPE en zone de développement

Le prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le 27 mai 2014 à la FER-Genève (98, rue de Saint-Jean), de 9h à 12h, sur le thème «La nouvelle loi sur les PPE en zone de développement». Le programme est le suivant:

- **Genève, volonté du législateur et présentation des nouvelles dispositions**, par Me Cyril Aellen, avocat, Etude Solutions avocats, président de la Chambre genevoise immobilière.
- **Application: premières expériences**, par M^e Richard Rodriguez, notaire, Etude Brechbühl et Rodriguez, président de la Chambre des notaires.
- **Dispositions transitoires: quelques conséquences pour certains engagements pris antérieurement à la nouvelle loi**, par Me Julien Blanc, avocat, Etude GVA Gautier, Vuille et Associés.

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@cgiconsults.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

Présent à la Foire Internationale de La Roche-sur-Foron
Du 1^{er} au 11 mai - Hall D, stand T60

Du 2 au 28 mai 2014

-50%*

SUR LE

2^{EME} ARTICLE

*L'offre -50% sur le deuxième article est valable sur l'article le moins cher, non cumulable avec d'autres promotions en cours. Valable uniquement sur les articles désignés en magasin par étiquettes spéciales.

Mobilier de France

mobilierdefrance.com

ANNEMASSE CRANVES-SALES

Z. I. DE BORLY - Rte de Taninges
Tél. : 0033 450 36 73 24

GEX

R.N. 5 / CESSY
Tél. 0033 450 41 95 13



**Meubles
Salons
Literie**

A Gex et Annemasse