

QU'EN EST-IL DES DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR EN CAS DE DECES DU LOCATAIRE ?

Pierre ROUSSEAUX, avocat, Président S.N.P.CHARLEROI

1.Principes généraux.

Les héritiers continuent la personne du défunt.

Ainsi, si votre locataire vient à décéder, sauf clause particulière du contrat, les héritiers légaux ou testamentaires de celui-ci seront appelés à respecter les dispositions contractuelles.

Ils ne pourront dès lors que respecter les durées du préavis légal, sauf transaction conclue avec le bailleur soucieux de reprendre plus rapidement possession de son immeuble.

Il seront également tenus des dégâts locatifs éventuels ainsi que des arriérés de loyers et de charges.

2. Quant au locataire sans héritiers connus.

L'isolement de certaines personnes n'est pas toujours soupçonnable.

Sans doute, l'exigence d'une société axée prioritairement sur l'efficacité a-t-elle eu pour effet pervers de voir certaines personnes vivre sans grand liens sociaux.

Au décès de celles-ci, les voisins vont parfois jusqu'à préciser ignorer tout du défunt et ne pas lui connaître de famille.

Même le personnel soignant ne peut parfois être éclairant sur les membres de l'entourage du défunt.

Le propriétaire d'un immeuble occupé par une telle personne venant ainsi à décéder est parfois bien embarrassé.

L'immeuble reste garni de mobilier, divers vivres périssables peuvent encore être dans l'immeuble et parfois même, il existe un animal de compagnie étant resté dans le bien...

Cette personne a, certes, peut-être de la famille lointaine, un héritier légal ou testamentaire, mais la recherche de celui-ci risque de prendre un temps certain.

Le bailleur doit-il attendre ou peut-il adopter une attitude plus dynamique ?

3.Quant à la possibilité de faire procéder par le Tribunal de 1^e Instance à la désignation d'un curateur à succession vacante sur base de l'article 811 et 813 du code civil.

Si aucun héritier ne se manifeste dans un délai raisonnable, il apparaît judiciaire que le bailleur prenne l'initiative.

Les articles 811 et 813 du code civil prévoient la désignation d'un curateur par le Tribunal de 1^e Instance, lequel sera chargé d'administrer la succession.

Investi d'une telle mission, il peut donc négocier la résiliation du bail, envoyer un congé renon et, surtout, vider rapidement l'immeuble, objet de la location.

Toutefois, force est de reconnaître que la désignation d'un curateur prend un temps souvent fort long, dont peut difficilement s'accommoder le bailleur soucieux de vouloir reprendre rapidement possession des lieux.

En effet, avant désignation du dit curateur, le Procureur du Roi fera procéder à une enquête aux fins d'acquiescer la certitude qu'il n'existe aucun héritier connu.

Le Parquet, dont les missions sont multiples, peut ainsi ne pas pouvoir rapidement déposer son rapport au dossier.

Dans l'intervalle, le bien peut être improductif s'il s'avère que la succession est déficitaire et que la garantie locative éventuellement consignée risque d'être insuffisante pour acquitter l'arriéré et les dégâts locatifs.

Aussi, cette voie possible sur base de l'article 811 et 813 du code civil nous apparaît-elle fort lourde.

4. Quant à la désignation d'un curateur par le Juge de Paix.

Le recours au Juge de Paix nous apparaît la voie la plus appropriée via la procédure d'apposition de scellés prévue aux articles 1148 et suivants du code judiciaire.

Cette procédure a pour mérite d'être peu onéreuse et rapide.

L'article 1148 rend possible le recours à l'apposition des scellés (ou à l'inventaire en tenant lieu) chaque fois qu'« un intérêt sérieux » l'exige, la demande pouvant être formée par tout créancier de la succession (dont le bailleur).

L'article 1149 stipule que la dite procédure peut être mise en mouvement soit par requête soit par une déclaration verbale dont le greffier dressera l'acte.

L'article 1154 du code judiciaire donne la possibilité au Juge de Paix de ne pas apposer les scellés mais de dresser un état descriptif des meubles ainsi que du numéraire et des valeurs mobilières trouvés à l'endroit où il procède avant de les confier à un curateur qu'il désigne au bas de son procès-verbal.

Ainsi, après visite sur les lieux du magistrat cantonal et désignation par lui d'un curateur, le bailleur pourra-t-il avoir rapidement un interlocuteur en la personne de ce curateur.

Ce dernier aura des larges pouvoirs sur les meubles meublants et pourra ainsi veiller à ce que les lieux loués soient rapidement disponibles et évacués.

En effet, l'article 1154 du code judiciaire renvoie à l'article 813 du code civil, ce qui permet au curateur, en ce qui concerne le numéraire, les meubles et les valeurs mobilières, d'administrer la succession.

Certes, il sera précisé que l'article 1154 du code judiciaire ne prévoit cette voie que lorsque la valeur des meubles meublants de la succession ne dépasse pas 50.000 F, suivant l'estimation du Juge de Paix.

L'expérience nous montre que les Juges de Paix se livrent à une approche particulièrement pragmatique et considère sans doute à juste titre que le chiffre de 50.000 F doit être apprécié de manière très souple.

Les praticiens ne peuvent que se féliciter d'une telle approche car elle permet ainsi d'obtenir le déblocage de nombreuses situations et d'éviter un enlisement judiciaire.

Si le curateur désigné constate une valeur de mobilier notoirement supérieure ou la présence de numéraires et de valeurs mobilières importantes, il lui est toujours loisible de solliciter lui-même l'extension de sa mission par le dépôt d'une requête au tribunal de 1^e instance sans pour autant se décharger de son mandat.

Ainsi, dans l'intérêt de tous, les meubles meublants pourront être évacués et, au besoin, réalisés.

En ce qui concerne l'apurement de la créance du bailleur, il est opportun de rappeler ici l'existence du privilège du bailleur sur les meubles meublants, ce qui lui permettra, en cas d'insuffisance de la garantie locative constituée, de solliciter du curateur, après paiement de l'état de ce dernier, d'être crédité de la valeur des meubles qui auraient pu être réalisés.

5. Conclusion.

Nous ne pouvons que conseiller au bailleur d'user rapidement de cette voie aux fins d'éviter l'aggravation de son dommage.

Ce qui importe avant tout, c'est que le dit bailleur puisse retrouver un interlocuteur en la personne du curateur aux fins de permettre de voir les lieux vidés et, si nécessaire, réalisés.

Certes, la dite réalisation ne peut normalement intervenir qu'à l'expiration d'un délai de 40 jours à dater de sa nomination mais ce délai peut être réduit par le Juge de Paix.

Une question juridique reste toutefois entière : le curateur investi d'une mission bien limitée sur base de l'article 1154 du code judiciaire, peut-il conclure une résiliation amiable du bail ?

Nous ne le pensons pas mais nous croyons que le bailleur pourra alors justement invoquer la résolution non judiciaire pour reprendre rapidement possession des lieux.

En effet, il est patent que la poursuite de la relation contractuelle est devenue impossible à défaut de cocontractant manifestant clairement son intention de vouloir reprendre l'exécution du contrat.

Ce concept de résolution non judiciaire sur lequel le bailleur peut s'appuyer pour considérer le bail résolu sans recours préalable au Juge de Paix fut déjà explicité par nos soins dans le CRI n° 239 de décembre 1999 (page 13).

Pour les conditions propres à cette résolution, nous vous renvoyons donc à cet article.