Zeitschrift: Générations
Herausgeber: Générations, société coopérative, sans but lucratif
Band: - (2018)
Heft: 100

Artikel: Reprendre un bail à loyer? Mieux vaut s'y préparer
Autor: N.V.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-830824

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Reprendre un bail à loyer ? Mieux vaut s'y préparer

En cas d'entrée dans un EMS ou de décès d'un proche, le bail à loyer ne s'éteint pas aussitôt. Il passe aux héritiers ou à la famille, avec les droits et les obligations qui s'y rapportent.

Et si je remettais mon appartement à l'un ou à l'autre de mes descendants ? Prenons le cas d'une dame qui s'apprête à entrer dans une maison de retraite. Après avoir loué durant cinquante ans le même logement, elle verrait bien sa petite-fille reprendre son bail. Ni une ni deux, elle s'installe chez son aïeule désormais dans son EMS, profitant d'un quatre-pièces à des conditions imbattables. « La grand-mère, détentrice du bail, devra dès lors annoncer ce qui s'avère être une sous-location, prévient François Zutter, avocat répondant, à l'Asloca Genève. Rien ne dit qu'elle sera acceptée. Elle n'aura non plus aucune garantie de la part de la gérance ou du propriétaire que sa petite-fille puisse occuper l'appartement au-delà des termes légaux du bail. »

Foi des gérances De Luze SA, un tel cas de figure s'avère d'ailleurs peu probable : « Si l'appartement a été loué depuis plusieurs décennies, des travaux sont le plus souvent nécessaires. Avec une incidence évidente sur le montant des loyers. Nous ne rencontrons jamais le cas de familles souhaitant reprendre un appartement en l'état. » Pour Me Zutter, en revanche, de telles situations ne sont pas rares dans des villes marquées par la pénurie de logements. La tentation y est d'autant plus grande d'occuper l'appartement d'un proche s'il ne résilie pas son bail.

Si toutefois une personne, sur le point d'entrer dans une maison de retraite, désire remettre son bail, il doit présenter au moins un locataire de remplacement disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions avec un délai de 30 jours pour le 15 ou la fin du mois.

Sandorgora

Mieux vaut le savoir, le fait de déménager pour entrer dans un EMS ne casse pas le bail pour autant !

LA LOCATION APRÈS UN DÉCÈS

Et en cas de décès ? Qui résilie le bail à loyer du défunt et quand prend-il fin ? Pas toujours simple de faire face à toutes les démarches administratives. En dépit d'une idée reçue, le bail ne s'éteint pas avec le décès du locataire. Au contraire, celui-ci continue jusqu'à son échéance avec tous les héritiers dont, notamment, l'époux du locataire. « Le bail est un droit qui passe aux héritiers avec les autres droits et obligations du défunt, sa fortune ou ses dettes », précise François Zutter. Conformément aux articles 537 et 560 du Code civil, la succession s'ouvre par la mort et les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte.

« Pas besoin de demander à la régie si elle est d'accord de continuer le contrat avec la veuve ou le veuf du locataire, rappelle François Zutter. Il suffit de l'informer du décès du détenteur du bail et de l'identité des héritiers, afin qu'elle en prenne note. » Certaines régies prétendent toutefois encore à tort qu'elles doivent donner leur accord pour la continuation du contrat avec les héritiers. Mais ceux-ci ont toujours la possibilité de répudier la succession. Dans ce cas, selon le principe du tout ou rien, ils ne deviennent pas titulaires du contrat de bail. N.V.