

# La fin du bail et le décès du locataire

Matthieu VAN MOLLE

*Notaire à Ittre*

*Maître de conférences à l'ULB*

*Chargé de cours à l'ULiège*

## Introduction

1. Le bail constitue une convention très particulière, soumise à quatre régimes juridiques d'origine fédérale et pas moins de sept régimes régionaux particuliers. Au sein de cette multiplicité de facettes juridiques, seul le bail régi par le droit commun de l'ancien Code civil s'éteint de plein droit par la simple expiration du terme convenu. Dans tous les régimes spécifiques – fédéraux ou régionaux – en revanche, le bail ne prend fin que moyennant la notification d'un congé par l'une ou l'autre des parties, outre le respect d'un certain délai de préavis fixé par la loi.

Le décès d'une des parties, quant à lui, ne met pas fin au bail, par principe (art. 1742 anc. C. civ.).

Pourtant, force est de constater en pratique que le décès du preneur peut laisser le propriétaire dans une situation délicate, particulièrement lorsque les héritiers du premier se désintéressent de sa succession.

Usant de la compétence leur attribuée suite à la sixième réforme de l'État, les Régions ont chacune légiféré en matière de bail d'habitation et ont chacune édicté un régime particulier d'extinction du contrat en cas de décès du preneur, à des conditions toutefois différentes d'un côté à l'autre du pays.

Après avoir rappelé, dans une première partie, les principes applicables à la fin du bail dans les régimes juridiques du bail de droit commun, du bail de résidence principale, du bail commercial et du bail à ferme, nous étudierons dans une seconde partie les régimes régionaux spécifiques au bail d'habitation et au décès du preneur.

## Section 1

**Principes relatifs à la fin du bail**

## Sous-section 1

**Régime du bail de droit commun**

2. Dans notre ancien Code civil, en principe, « le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé » (art. 1737 anc. C. civ.). Le contrat expire donc au terme fixé dans la convention, pour autant que celle-ci soit écrite.

Si le locataire est laissé dans les lieux, sans opposition du bailleur, à l'expiration du terme, le bail est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions (art. 1738 anc. C. civ.).

Lorsque le bail est conclu pour une durée indéterminée, il est censé être fait au mois<sup>1</sup> ; chacune des parties peut y mettre fin moyennant un congé d'un mois (art. 1736 anc. C. civ.).

3. Le décès du locataire, tout comme celui du bailleur, reste sans effet sur le bail (art. 1742 anc. C. civ.). La convention doit donc être respectée et continuée par les ayants droit du défunt, jusqu'à son terme ou sa résiliation anticipée par l'une ou l'autre des parties.

Cette disposition légale est toutefois supplétive et les parties sont tout à fait libres de stipuler dans la convention de bail que celle-ci prendra fin de plein droit en cas de décès du preneur<sup>2</sup>, par exemple, ou dans un délai fixé à compter de ce décès. Les auteurs considèrent alors que la convention de bail est conclue *intuitu personae*<sup>3</sup>. Il en va de même si, même en l'absence de stipulation expresse, le juge peut considérer des circonstances de l'espèce que les parties avaient dû se considérer comme liées *intuitu personae*<sup>4</sup>.

On pourrait imaginer une clause qui serait utilement rédigée comme suit :

« Le bail prendra fin de plein droit en cas de décès du preneur, sans qu'il soit nécessaire de donner congé, à l'expiration du deuxième mois qui suit celui au cours duquel ce décès est survenu. »

<sup>1</sup> Sauf le cas particulier du bail d'un appartement meublé, visé par l'article 1758 de l'ancien Code civil, dont la durée est calquée sur la périodicité du paiement du loyer.

<sup>2</sup> Y. MERCHERS, « Le bail en général », *Rép. not.*, t. VIII, Les baux, livre I, Bruxelles, Larcier, 2014, n° 490 ; J.P. Saint-Trond, 23 décembre 2010, *Rev. not. belge*, 2012, p. 515.

<sup>3</sup> M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, « Le louage de choses. Les baux en général », *Les Nouvelles*, t. VI, l. 1, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2000, n° 459 ; Y. MERCHERS, « Le bail en général », *op. cit.*, n° 576 ; L. HERVE, « Les clauses de fin de bail en droit commun : approche théorique », in *La fin du bail et son contentieux*, Bruxelles, Éditions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, p. 10, n° 8.

<sup>4</sup> M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, « Le louage de choses. Les baux en général », *op. cit.*, n° 465, qui citent notamment la location d'un atelier à un artiste, ou encore le lien de parenté unissant les parties.

Par extension, la clause pourrait parfaitement être adaptée pour le cas où le locataire est une personne morale, en visant alors sa dissolution ou sa faillite.

D'un point de vue pratique, il conviendra encore que les ayants droit du preneur vident les lieux et récupèrent les biens et objets mobiliers de ce dernier.

Pareille clause, quoique rarement rencontrée en pratique, semble très opportune tant la disparition du locataire est de nature à compliquer les relations locatives avec les ayants droit de ce dernier. Avouons toutefois que nombre sont les situations dans lesquelles on pourrait légitimement concevoir que le preneur souhaite voir la relation contractuelle se maintenir avec ses successeurs, particulièrement lorsque l'activité économique développée dans le bien loué peut être pérennisée malgré le décès ou la dissolution du locataire initial.

4. À défaut d'une clause expresse en ce sens, nous l'avons dit, le bail continue avec les ayants droit du preneur décédé. Toutefois, si ceux-ci sont introuvables ou défaillants, le bailleur se trouve dans une impasse et son bien est, d'une certaine façon, gelé économiquement.

Le propriétaire ne peut alors trouver de secours que dans des procédures judiciaires particulières, lesquelles sont souvent longues et fastidieuses. Selon les cas, le bailleur peut<sup>5</sup> :

- s'il ne se présente aucun héritier du preneur, faire désigner un curateur à succession vacante afin de résilier ou faire résoudre le bail, libérer les lieux et la garantie locative (appl. art. 811 et 813 anc. C. civ. et art. 1228 C. jud.) ;
- solliciter du juge de paix compétent la désignation d'un « curateur aux meubles », en usant de la procédure d'apposition de scellés (art. 1148 et s. C. jud.) ;
- sur la base des mesures urgentes et, en principe, provisoires (art. 584 C. jud.), faire désigner par le président du tribunal de première instance, siégeant en référé, un administrateur provisoire, soit ce mandataire de justice d'inspiration prétorienne dont les pouvoirs lui sont dictés par l'ordonnance du magistrat<sup>6</sup>.

Sous-section 2

### Régime du bail de résidence principale

5. Le principe posé par l'article 1742 de l'ancien Code civil trouve à s'appliquer au bail de résidence principale : les héritiers du preneur doivent continuer le bail. Cette situation ne pose pas de difficulté en pratique lorsque ces derniers occupent les lieux.

<sup>5</sup> Voy. not. B. KOHL, « Le nouveau droit du bail d'habitation », in B. KOHL (dir.), *La réforme du bail en Région wallonne*, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 41.

<sup>6</sup> Voy. pour un cas d'illustration : J.P. Etterbeek, 30 septembre 2011, *J.J.P.*, 2013, p. 275.

Dans le cas contraire, force sera de constater que les héritiers se rendraient coupables d'une désaffectation illicite du bien loué qui ne serait dès lors plus affecté à la résidence principale des locataires, avec pour conséquence que le bail ne bénéficierait plus de la protection de la loi<sup>7</sup> ; dans cette situation, « le bailleur pourra se prévaloir du non-respect de la destination du bien loué par le preneur pour exiger la résolution du bail aux torts de celui-ci »<sup>8</sup>.

Le régime du bail de résidence principale étant impératif, les règles relatives à la durée (durée minimale de neuf ans) et à la fin du bail doivent être respectées et la clause relative à la fin du contrat en cas de décès du preneur ne pourra sortir aucun effet<sup>9</sup>.

**6.** La réglementation impérative en la matière connaît toutefois une variation de la durée du bail qui calque celle-ci sur la vie du preneur : il s'agit du bail à vie. Ce dernier « prend fin de plein droit au décès du preneur »<sup>10</sup>.

Dans ce cas, la loi précise qu'il n'est pas possible au bailleur de mettre fin anticipativement au contrat de bail puisque la philosophie du bail à vie est de protéger le preneur afin que celui-ci puisse se maintenir dans les lieux loués jusqu'à son décès. Toutefois, le contrat peut prévoir que les facultés de résiliation unilatérale anticipée du bail par le bailleur soient rendues applicables au bail à vie, dans les conditions et les limites prévues par la loi pour le bail d'une durée ordinaire.

### Sous-section 3

## Régimes des baux commerciaux ou à ferme

**7.** Les régimes particuliers, qu'ils soient fédéraux ou régionaux, relatifs aux baux commerciaux ne dérogent pas au droit commun du bail quant au sort du contrat en cas de décès du locataire. À nouveau, les règles impératives relatives à la durée (durée minimale de neuf ans) et à la fin du bail,

<sup>7</sup> Appl. art. 1<sup>er</sup>, § 3, Section 2 de l'ancien Code civil sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, « Le louage de choses. Les baux en général », *op. cit.*, n° 466bis ; B. LOUVEAUX, *Droit du bail. Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 457.

<sup>8</sup> Y. MERCHERS, « Le bail de résidence principale », *Rép. not.*, t. VIII, Les baux, livre III, Bruxelles, Larcier, 2010, nos 19 et 374 ; M. HIGNY, « Le décès et le bail », note sous Cass., 16 février 2017, R.G.D.C., 2017, p. 464, spéc. n° 6.

<sup>9</sup> Comp. la nuance exprimée par les auteurs du traité des *Novelles*, qui envisagent la validité de la clause de résiliation du bail en cas de décès du locataire dans l'hypothèse précise, que nous venons d'évoquer, de la désaffectation du bien (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, « Le louage de choses. Les baux en général », *op. cit.*, n° 466bis).

<sup>10</sup> Art. 3, § 8, 2<sup>e</sup> phrase, Section 2 de l'ancien Code civil sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur. Cette disposition fédérale est reprise dans les trois réglementations régionales en la matière : art. 239, § 2, du Code bruxellois du logement ; art. 55, § 8, du décret wallon du 15 mars 2018 ; art. 23 du décret flamand du 9 novembre 2018.

et particulièrement celles liées à son renouvellement, interdisent l'insertion d'une clause relative à l'expiration du contrat en cas de décès du preneur<sup>11</sup>.

**8.** Dans le régime du bail à ferme, les articles 38 à 44 de la loi mettent en place une option en faveur des héritiers du preneur rural, leur permettant soit de mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois minimum, donnée dans l'année du décès (art. 40), soit de désigner conjointement celui ou ceux d'entre eux qui continueront le bail (art. 41 à 44).

Le bailleur peut, quant à lui, donner congé aux héritiers ou ayants droit du fermier décédé uniquement s'il s'est réservé ce droit dans la convention de bail, et pour autant que le preneur ne laisse ni conjoint survivant<sup>12</sup>, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs du conjoint, ni conjoint desdits descendants ou enfants adoptifs (art. 39). Le congé doit être notifié, à peine de déchéance, aux héritiers ou ayants droit du preneur dans l'année qui suit le décès, moyennant un préavis de deux ans.

En dehors de cette option légale, on enseigne que les parties ne pourraient pas stipuler que la convention s'éteindra par le décès d'une des parties, car une telle clause serait contraire aux règles légales impératives relatives à la durée et à la fin du bail à ferme<sup>13</sup> et, en Région wallonne, à son renouvellement.

**9.** Cependant, en Région wallonne seulement, lorsque le preneur arrive au bout de son troisième renouvellement et est laissé dans les lieux, la convention se poursuit d'année en année, par tacite reconduction. En ce cas, le bail est résilié au jour du décès du preneur ou, en cas de récolte croissante, au jour de son complet enlèvement (art. 4, al. 3)<sup>14</sup>.

La situation est identique en cas de bail de longue durée, après la période de prolongation de neuf années, si le preneur est laissé dans les lieux (art. 8, § 2, al. 6), et si le preneur est laissé en possession du bien après l'expiration du bail de carrière (art. 8, § 3, al. 5) et du bail de fin de carrière (art. 8, § 5, al. 5).

## Section 2

### Régimes régionaux particuliers des baux d'habitation

**10.** De manière générale, si chacune des Régions a instauré un régime spécifique d'extinction du bail en cas de décès du preneur, ces mécanismes

<sup>11</sup> M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, « Le louage de choses. Les baux en général », *op. cit.*, n° 466 ; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2011, n° 205.

<sup>12</sup> Ni cohabitant légal survivant, dans la version applicable en Région wallonne et modifiée par le décret du 2 mai 2019.

<sup>13</sup> M. GODHAIRD, « Le bail commercial », *Rép. not.*, t. VIII, Les baux, livre IV, Bruxelles, Larcier, 2011, n° 118.

<sup>14</sup> E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *Bail à ferme et droit de préemption*, coll. RPDB, Bruxelles, Bruylant, 2020, n° 283.

régionaux visent bien l'hypothèse du décès du locataire unique ou de tous les locataires. En effet, si l'un ou plusieurs des locataires survive(nt) et reste(nt) dans les lieux, le bail se poursuivra avec celui-ci ou ceux-ci<sup>15</sup>.

#### Sous-section 1

### Droit bruxellois des baux d'habitation

**11.** Le régime particulier bruxellois visant le décès du preneur s'applique à tous les baux d'habitation, et non uniquement aux baux portant sur la résidence principale du preneur. Ce régime déroge expressément à l'article 1742 de l'ancien Code civil.

Moyennant certaines conditions, sur lesquelles nous reviendrons au numéro suivant, en vertu de l'article 232 du Code bruxellois du logement, le bailleur peut considérer que le bail est résilié sans préavis ni indemnité, au plus tôt deux mois après le décès<sup>16</sup>. Il s'agit bien d'une extinction de plein droit du contrat, même si le Code utilise le terme « résiliation » probablement en raison du fait que le propriétaire dispose seul de la faculté de s'en prévaloir ou non.

**12.** Les conditions du régime bruxellois, cumulatives et impératives, sont :

- le logement loué est inoccupé après le décès, de sorte que soit le preneur y habitait seul, soit les membres de son ménage ont quitté les lieux après le décès ;
- le loyer et/ou les charges restent impayés pendant une durée de deux mois après le décès ; sur la base des termes de la loi, qui doivent à notre sens donner lieu à une interprétation prudente compte tenu des objectifs du Code qui sont de protéger le locataire et sa famille, deux arrérages doivent donc être devenus exigibles après le décès du preneur<sup>17</sup>.

**13.** Les effets de l'extinction du bail sont doubles<sup>18</sup>.

D'une part, le bailleur peut librement disposer des lieux loués à compter du moment où il estime que les conditions de la loi sont remplies<sup>19</sup>. Bernard Louveaux lui conseille de procéder à une notification, par courrier recommandé à la poste et par pli ordinaire, au preneur décédé de son intention de se prévaloir de son droit, afin de se réserver la preuve de la date à laquelle il met celui-ci en œuvre (par hypothèse, au moins deux mois après le décès du preneur).

<sup>15</sup> B. LOUVEAUX, *Droit du bail. Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, op. cit., p. 458.

<sup>16</sup> Le bailleur doit être capable d'établir la date exacte du décès : J.P. Woluwe-Saint-Pierre, 24 septembre 2018, *J.J.P.*, 2019, p. 45.

<sup>17</sup> Également en ce sens : N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois régions*, coll. RPDB, Bruxelles, Larcier, 2020, n° 325 ; B. LOUVEAUX, *Droit du bail. Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, op. cit., p. 459.

<sup>18</sup> Voy. pour une illustration : J.P. Forest, 21 septembre 2018, *J.J.P.*, 2019, p. 47.

<sup>19</sup> Aucune intervention du juge n'est nécessaire pour ce faire : N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois régions*, op. cit., n° 325.

Les meubles et objets appartenant au locataire doivent être évacués par le bailleur, qui peut donc s'en emparer<sup>20</sup>, dans le respect de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion<sup>21</sup>. Ces biens sont remis à l'administration communale des lieux loués, qui les inscrit dans un registre et a l'obligation de les conserver pendant six mois ; toutefois, le bourgmestre peut prendre la décision de disposer immédiatement des biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, la santé ou la sécurité publique. À l'expiration du délai de six mois, les objets non réclamés par les ayants droit deviennent la propriété de la commune.

D'autre part, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, au moyen d'une demande introduite par requête unilatérale, par lui-même ou son avocat, auprès du juge de paix compétent.

## Sous-section 2

### Droit wallon des baux d'habitation

**14.** Le décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation a lui aussi inséré dans l'arsenal législatif régional, en son article 46, une règle relative à la libération des lieux loués en cas de décès du preneur. Ce régime s'applique à tous les baux d'habitation et non seulement aux baux de résidence principale. Il est cependant onéreux pour le bailleur, car il impose à ce dernier de recourir aux services d'un huissier de justice puis de se charger des affaires du preneur.

Si les conditions du décret sont réunies, le bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur, sans préavis ni indemnité. Il s'agit bien de nouveau d'une extinction de plein droit du contrat, même si le décret utilise le terme « résiliation ». En toute logique, les loyers restent dus par la succession jusqu'alors<sup>22</sup>.

Toutefois, toute personne – qui, par hypothèse, n'est pas locataire<sup>23</sup> – domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six mois à la date du décès peut, dans un délai d'un mois à compter de celui-ci, notifier au bailleur sa volonté de reprendre le bail (art. 46, § 2). Le bailleur peut notifier son opposition à cette reprise, pour de justes motifs qui seront laissés à l'appréciation du juge de paix compétent en cas de contestation<sup>24</sup>, dans un nouveau délai d'un mois.

<sup>20</sup> B. LOUVEAUX, *Droit du bail. Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 462.

<sup>21</sup> Sur ce régime, voy. not. B. LOUVEAUX, *ibid.*, p. 461.

<sup>22</sup> J.P. Liège III, 7 janvier 2021, *J.L.M.B.*, 2021/29, pp. 1312-1313.

<sup>23</sup> E. BEGUIN, « La réforme du bail d'habitation en Région wallonne », *Rev. not. belge*, 2018, p. 572.

<sup>24</sup> Isabelle Durant cite le manque de solvabilité du candidat-repreneur (I. DURANT, « Le bail d'habitation en Région wallonne. Cadre générique et dispositions générales », in I. DURANT et E. BEGUIN (dir.), *La régionalisation du bail*, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 81).

**15.** Le régime wallon repose sur la condition unique que le logement soit inoccupé après le décès, c'est-à-dire que personne n'y habite. Le bailleur doit<sup>25</sup> faire constater cette situation par un huissier de justice, agissant soit à sa requête soit sur réquisition du juge de paix compétent saisi par requête unilatérale du propriétaire.

Si le logement est, de plus, vide de tout bien et objet mobilier, le propriétaire peut en faire établir le constat par huissier de justice sans même attendre l'expiration du délai de trois mois<sup>26</sup>, dès après le décès du preneur, et le bail s'éteint à la date du constat (art. 46, § 3, al. 1<sup>er</sup>).

**16.** L'extinction du bail entraîne les conséquences suivantes.

D'une part, le bailleur peut se saisir des biens et objets mobiliers du locataire après les avoir fait inventorier par un huissier de justice, agissant soit à sa requête soit sur réquisition du juge de paix compétent saisi par requête unilatérale du propriétaire. Il doit en disposer en bon père de famille, dit le décret, aux frais des ayants droit du preneur décédé. En pratique, il est fort peu probable que le bailleur ne soit jamais dédommagé par les héritiers qui se seront empressés de renoncer à la succession.

La seule solution nous paraît être, pour le bailleur, d'invoquer le privilège de l'article 20, 1<sup>o</sup>, de la loi hypothécaire qui s'exerce sur tout ce qui garnit les lieux loués et, après autorisation du juge compétent, de faire vendre les effets du locataire pour se couvrir des arriérés de loyer et de charges ; la procédure d'exécution sera effectuée par un huissier de justice.

D'autre part, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, sur requête unilatérale introduite auprès du juge de paix compétent.

Sous-section 3

### **Droit flamand des baux de résidence principale**

**17.** Le décret flamand du 9 novembre 2018 ne trouve à s'appliquer, pour le sujet qui nous concerne, qu'aux baux de résidence principale du preneur, et non pas aux baux d'habitation en général. Il met également en place un régime d'extinction du bail en cas de décès du preneur, en son article 42.

Le bail est dissous de plein droit à la fin du deuxième mois qui suit le décès du preneur, sauf si les héritiers de ce dernier déclarent, dans ce même délai, continuer le bail. Si ce choix, du législateur flamand, de réserver la reprise du bail aux seuls héritiers du défunt, est le seul qui se concilie avec le droit

<sup>25</sup> Nicolas Bernard estime que ce constat n'est pas obligatoire si le bailleur choisit d'attendre l'expiration du délai de trois mois (N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois régions*, op. cit., n° 327).

<sup>26</sup> B. KOHL, « Le nouveau droit du bail d'habitation », op. cit., p. 40, n° 40.



des successions, il ne laisse pas d'étonner au regard du principe constitutionnel droit au logement – qui semble avoir la préférence des Régions voisines – car les héritiers ne seront que rarement les occupants effectifs des lieux loués du vivant du locataire.

**18.** Aucune condition spécifique n'est attachée au régime flamand : le décès du preneur est suffisant. Par conséquent, ce régime sortira ses effets même si les membres du ménage continuent à occuper les lieux ; il appartiendra à ceux-ci de faire usage de la faculté de reprise prévue au paragraphe 2 de la disposition régionale, pour autant qu'ils présentent la qualité d'héritiers ; à défaut, il leur faudra négocier avec le bailleur.

**19.** Les effets de la résiliation de plein droit du bail sont les suivants.

Tout d'abord, une indemnité d'un mois de loyer est légalement due au bailleur (art. 42, § 2, al. 2), outre les loyers échus jusqu'à l'extinction du contrat.

Ensuite, si les lieux loués ne sont pas vides, le bailleur peut requérir l'intervention du juge de paix compétent (art. 42, al. 3). Ce dernier se rend sur place pour établir une description de ce qui s'y trouve, désigné par le décret comme « l'équipement ménager, ainsi que [...] l'argent et [les] titres mobiliers ». Le magistrat confie ceux-ci à un curateur qu'il désigne immédiatement.

Le curateur dispose des mêmes compétences et obligations qu'un curateur à succession vacante (art. 813 anc. C. civ.), si ce n'est qu'il ne doit pas faire dresser un inventaire des biens du locataire décédé (art. 42, al. 4) puisque la description de ceux-ci a, par principe, déjà été réalisée préalablement par le juge de paix. Le curateur a la mission spécifique de réaliser tout ou partie des objets qui lui sont confiés, soit en vente publique, soit en vente de gré à gré, après l'expiration d'un délai de trente jours démarrant à compter de sa désignation. Le juge qui le désigne peut raccourcir ce délai ; on peut penser, par exemple, au cas où les biens sont périssables ou susceptibles d'une détérioration rapide.

La mission du curateur prend fin dès lors que les ayants droit du preneur se présentent pour accepter la succession, à charge d'indemniser le curateur pour les frais engagés par celui-ci (art. 42, al. 5).

Enfin, à la fin de la mission du curateur, le juge de paix se prononce sur l'état de frais et honoraires de ce dernier et en ordonne le paiement au départ du produit de la liquidation des effets du locataire décédé. Le juge doit également décider du sort du solde positif de ce produit, ainsi que de celui de la garantie locative (art. 42, al. 6) ; on peut imaginer que le bailleur pourra, à ce stade de la procédure, demander à être dédommagé des loyers et indemnités qui lui sont dus, par prélèvement sur ces sommes.

## Conclusion

**20.** Le décès du preneur ne met pas fin au bail, par principe, sauf les hypothèses légales particulières : le bail d'habitation à vie et l'option des héritiers du fermier dans le bail à ferme. Le bail de droit commun peut par ailleurs contenir la stipulation selon laquelle la convention s'éteindra par la disparition de l'une des parties.

En dehors de ces hypothèses, plutôt limitées, force est de constater que le propriétaire se trouve fréquemment désemparé au décès de son locataire, particulièrement lorsque les héritiers de ce dernier se désintéressent de la succession. La libération de son bien nécessitera de sa part la mise en œuvre de diverses procédures judiciaires, techniques et parfois longues.

**21.** C'est pour répondre à cette préoccupation que les trois législateurs régionaux, usant de la compétence leur attribuée par la sixième réforme de l'État, ont intégré un régime réglant spécifiquement le sort du bail en cas de décès du preneur, dans le cadre du bail d'habitation en général s'agissant des Régions bruxelloise et wallonne, et uniquement pour le bail de résidence principale en Région flamande.

Ces trois régimes, proches dans leur conception, se distinguent par des conditions d'exercice différentes et des procédures distinctes à mettre en œuvre par le bailleur.

Si le propriétaire bruxellois dispose de la faculté de considérer que le bail est résilié de plein droit deux mois après le décès du preneur, et alors que les lieux demeurent vides de tout occupant et que le loyer ou les charges demeurent impayés depuis la même période, les décrets wallon et flamand posent, quant à eux, la dissolution de plein droit du contrat respectivement trois mois après le décès ou à l'expiration du deuxième mois qui suit celui-ci.

Les occupants des lieux loués sont diversement protégés : leur présence interdit au bailleur bruxellois d'invoquer le bénéfice du régime, tandis que le régime wallon leur impose une notification de reprise du bail dans un délai très court – dans le mois du décès – et que le décret flamand ne réserve cette faculté qu'aux seuls héritiers du preneur, faisant fi des occupants des lieux qui ne seraient pas des familiers du défunt locataire.

À l'analyse, c'est néanmoins le régime flamand qui nous paraît le plus équilibré et le plus respectueux des principes fondamentaux protégeant la propriété du locataire décédé, car il impose l'intervention du magistrat cantonal et la désignation par ce dernier d'un curateur qui liquidera les effets du preneur non seulement par l'effet de la loi, mais surtout en vertu d'une décision de justice, aux frais de la masse. En Wallonie, c'est au bailleur qu'il appartiendra de se charger des meubles et objets mobiliers de son locataire, d'en supporter

le coût, le tout sous sa propre responsabilité, et d'éventuellement les liquider à ses risques et périls ; il nous semble alors que son salut passera par une procédure d'exécution de ces biens en vertu de son privilège de bailleur. À Bruxelles, enfin, le propriétaire devra, à ses frais, faire vider les lieux des effets de son locataire pour ensuite les confier à l'administration communale qui devra s'en charger à son tour ; ce qui revient à faire contribuer l'autorité publique locale à l'effort de guerre...

