



CETTE SEMAINE PAR NIMAH ALI ABUKAR, TITULAIRE DU BREVET D'AVOCAT

# Décès du locataire et faillite

Pendant plusieurs années, j'ai loué mon appartement à une personne qui est malheureusement décédée il y a quelques semaines. Le loyer avait toujours été payé en temps et en heure, mais depuis son décès, aucun paiement n'a été effectué. L'Office des faillites m'a informé par courrier que la succession du locataire avait été répudiée, mais je ne suis pas encore en mesure de récupérer l'appartement. Que puis-je faire dans cette situation? Et comment récupérer la garantie de loyer? (Marc B., Carouge)

**E**n principe, le décès du locataire ne met pas automatiquement fin au contrat de bail. Il continue de plein droit (sans autre formalité) avec les héritiers, qui prennent la place du défunt dans le bail. Cependant, les héritiers ont la possibilité de répudier la succession. En règle générale, ils disposent de trois mois à partir de la date à laquelle ils ont connaissance du décès pour notifier à la Justice de Paix leur volonté de répudier la succession. Avant de prendre leur décision, ils peuvent demander qu'un inventaire soit réalisé.

Si la succession est répudiée, la Justice de paix informe le juge de la faillite, afin qu'il rende un jugement prononçant la faillite, ce qui permettra à l'Office des faillites de liquider la succession. Une fois que l'Office des faillites est impliqué, il informe le bailleur, au nom de la masse en faillite, de sa décision

de continuer ou non le contrat de bail. En général, la masse en faillite refuse de poursuivre le bail.

Pendant la période entre le décès et jusqu'à la liquidation de la faillite, il se peut qu'aucun loyer ne soit payé et que les biens restent dans l'appartement, empêchant ainsi le bailleur de le récupérer.

Cependant, avec l'accord de l'Office des faillites, le bailleur peut déménager les biens dans un entrepôt, à ses frais et sous

sa responsabilité. Il est alors nommé gardien des actifs jusqu'à la libération des objets bloqués provisoirement par les effets de la faillite.

En réalité, 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.

BRÈVE

## Conseils juridiques en droit immobilier

Laure Meyer, Géraldine Schmidt et Nimah Ali Abukar sont titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles vous reçoivent sur rendez-vous, pour des conseils personnalisés, dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction, LDTR, etc.) et en matière de baux et loyers.

# NBVI

## Expertise immobilière indépendante

Au service des propriétaires et des professionnels de l'immobilier

NBVI Sàrl - Rue Dr-Alfred-Vincent 10 - 1201 Genève - 022 575 39 50  
info@nbvi.ch - www.nbvi.ch

**cei** entreprise  
avec membre  
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

ADOBE STOCK



**Pour les créances nées après la faillite, le bailleur doit souvent se résoudre à comptabiliser une perte.**

Toutefois, avant ce déménagement, l'Office des faillites aura, en principe, dressé un inventaire et évalué les biens garnissant les locaux. Si le bailleur choisit de se débarrasser desdits biens, il est responsable du montant de cette évaluation.

Si les loyers n'ont pas été payés avant le prononcé de la faillite, le bailleur doit pro-

duire sa créance dans la masse en faillite. Dans les cas de succession répudiée, les loyers entre le décès et l'ouverture de la faillite ne sont généralement pas payés. Le bailleur peut donc faire valoir sa créance concernant ces loyers impayés.

Pour les créances nées après la faillite, dans la mesure où l'Office des faillites n'a

pas accepté de poursuivre le bail, le bailleur doit malheureusement se résoudre à comptabiliser une perte.

Le bailleur devra aussi, dans le cadre de cette production dans la faillite, revendiquer le droit de gage qu'il a sur la garantie de loyer, sinon il sera considéré comme ayant renoncé à ce droit. A défaut de production dans la faillite de la part du bailleur ou de revendication de la garantie, le montant de celle-ci servira à rembourser tous les créanciers.

Ainsi, s'agissant de votre cas, il est recommandé de contacter rapidement l'Office des faillites pour effectuer un inventaire et une évaluation des biens garnissant votre appartement, afin de pouvoir être nommé gardien des actifs.

Par la suite, vous aurez alors le choix de stocker les biens à vos frais ou de les débarrasser en prenant la responsabilité du montant indiqué dans l'inventaire. A l'évidence, la première option est la moins risquée.

En ce qui concerne les loyers impayés, vous devez faire valoir votre droit de gage, en produisant votre créance dans la faillite, afin que le montant de la garantie bancaire vous soit versé. ■

#### 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@cgiconseils.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](http://www.cgionline.ch)

**CHOLESTÉROL & OMEGAS**  
vrai ou faux amis  
pour notre organisme ?  
*(avec opportunité d'affaire)*

Présenté par Pierre Pelz  
le 29.02.2024 à 19h00

**Novotel Centre Genève**  
Rue de Zürich 19  
Réservation en ligne →  
ou au +41 76 749 49 32

  


  

**www.fulliquet.ch**

Clôtures, portails, automatisation, jardins

**P. FULLIQUET SA**  
 9, route de Cartigny - 1236 CARTIGNY / GENEVE  
 022 792 59 11 | [pfulliquetsa@hotmail.com](mailto:pfulliquetsa@hotmail.com)