

Que se passe-t-il en cas de décès du locataire d'un bail commercial 3-6-9 ?

Description

Le décès du locataire d'un [bail commercial](#) n'entraîne pas forcément la fin de l'exécution du contrat. En effet, le bail commercial peut être poursuivi par les héritiers du locataire décédé, sauf s'ils décident de renoncer à la succession. Il est à noter que le bail commercial peut également prévenir le risque de décès du locataire par des dispositions spécifiques.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial](#)

[Modèle de lettre de résiliation de bail commercial](#)

Décès du locataire d'un bail commercial : que devient le bail ?

En cas de décès du locataire d'un bail commercial, plusieurs problématiques se posent. En premier lieu, on pourrait penser que l'évènement emporte la fin du contrat de bail et, de facto, le congé du bailleur.

Toutefois, d'un point de vue légal, il n'en est rien. C'est pourquoi, dès lors que le bailleur apprend le décès du locataire d'un bail commercial, celui-ci doit réagir vite.

En particulier, pour poursuivre l'exécution du contrat de bail commercial, le bailleur doit réaliser toutes les diligences possibles afin d'identifier les héritiers du locataire défunt, s'il en existe. Cette disposition est consacrée par [l'article 1742 du Code Civil](#). Si le bailleur n'a eu connaissance que d'un seul héritier, il doit lui enjoindre de lui communiquer l'identité des autres héritiers, s'ils existent.

Bon à savoir : Si le bail commercial a été rédigé par un [notaire](#), le bailleur peut déléguer l'identification des héritiers à l'officier public.

Si les [héritiers](#) acceptent la succession et reprennent donc l'exécution du contrat de bail commercial, cette reprise entraîne la cession du fonds de commerce. [Le bail est alors transféré.](#)

À ce propos, il convient de noter que conformément à [l'article L.145-16 du Code de Commerce](#), toute clause interdisant la [cession du bail ou la cession du fonds de commerce](#) exploité dans les locaux est réputée non écrite. À ce titre, elle ne produira aucun effet juridique.

Le délai accordé aux héritiers pour reprendre le bail commercial après le décès du locataire

Si les héritiers du locataire défunt décident de reprendre ensemble le contrat de bail commercial et, *de facto*, l'exploitation du fonds de commerce, il convient toutefois de noter que cette reprise ne sera certainement pas immédiate.

En effet, la reprise d'un fonds de commerce nécessite un certain temps de latence pendant lequel les héritiers pourront effectuer les diligences nécessaires pour répondre aux conditions d'exigence d'un locataire d'un bail commercial.

Certains baux commerciaux stipulent, dans leurs dispositions, que l'activité commerciale devra être exercée de façon ininterrompue. Toutefois, en pratique, les tribunaux restent souples et permettent aux héritiers de **reprendre l'activité commerciale dans un délai raisonnable suivant le décès du locataire**. Le caractère « raisonnable » du délai sera apprécié souverainement par les juges du fond.

Bon à savoir : Si les héritiers n'ont pas la possibilité de répondre aux conditions d'éligibilité du régime des baux commerciaux, ils peuvent décider de faire exploiter le fonds de commerce par un salarié du locataire décédé ou par [un locataire-gérant](#) afin de pallier ces difficultés.

Héritiers non immatriculés au RCS ou au répertoire des métiers : peuvent-ils reprendre le bail commercial en cas de décès du locataire ?

En premier lieu, il convient de rappeler que l'immatriculation au registre du commerce

et des sociétés (RCS) ou au répertoire des métiers est une condition indispensable pour entrer dans le champ d'application du régime des baux commerciaux.

Ainsi, si les héritiers du locataire ne répondent pas à la condition susvisée, cela pose problème. Dans ce cas, conformément à [l'article L145-1 III du Code de Commerce](#), les héritiers ou ayants droit peuvent **demande le maintien de l'immatriculation du locataire défunt** pour les besoins de la succession.

Par cette solution, les héritiers préviennent le risque de la résiliation du bail commercial par le bailleur en cas de non-exploitation du fonds de commerce.

Zoom : Aussi, si vous souhaitez résilier votre bail commercial, **LegalPlace** vous propose une solution simple, efficace et rapide en vous proposant un [modèle de lettre de résiliation du bail commercial](#) ! Il vous suffit de remplir un questionnaire personnalisé et nous vous proposerons une lettre de résiliation.

La question de la succession dans le cas du décès du locataire d'un bail commercial

Comme vu précédemment, en cas de décès du locataire d'un bail commercial, le bailleur est tenu de réaliser toutes les démarches nécessaires pour identifier les héritiers du défunt, s'ils existent.

À cette fin, les héritiers peuvent alors poursuivre l'exécution du bail commercial et l'exploitation du fonds de commerce. Ils sont alors tenus au paiement du loyer et des charges stipulés dans les dispositions du bail.

Bon à savoir : S'il existe plusieurs héritiers, ceux-ci sont conjointement tenus au paiement des loyers et des charges. Par exemple, pour quatre héritiers, chacun sera tenu au paiement d'un quart du montant total du loyer et des charges dû. En revanche, la reprise du bail commercial n'entraîne pas la solidarité des héritiers quant au respect des obligations contractuelles. Cela signifie qu'en cas de défaillance de l'un d'entre eux, les autres héritiers ne seront pas débiteurs de ses dettes.

Toutefois, les héritiers peuvent décider de **renoncer à la succession**. Cette hypothèse est consacrée par [les articles 804 et suivants du Code Civil](#). Dans ce cas, les héritiers renonçant ne sont pas tenus au paiement des dettes et des charges.

Attention ! La renonciation à une succession ne se présume pas. La renonciation doit faire l'objet d'un dépôt au tribunal dans le ressort duquel la succession s'est ouverte

ou faite devant notaire. Ce n'est qu'après la réalisation de ces formalités que la renonciation à la succession pourra être opposable aux tiers, et donc au bailleur, partie du bail commercial.

Jusqu'à l'effectivité de l'acte de renonciation à la succession, les héritiers identifiés par le bailleur sont tenus au paiement du loyer et des charges. C'est ce qui ressort d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Paris le 16 janvier 2003.

Décès du locataire d'un bail commercial : les différents choix offerts aux héritiers

Hériter d'un bail commercial peut s'avérer contraignant pour les héritiers du défunt. En effet, s'ils ne sont pas inscrits au registre du commerce des sociétés (RCS) ou au répertoire des métiers, condition *sine qua non* pour conclure un bail commercial, alors ils ne pourront pas exercer l'activité commerciale du locataire défunt. Pourtant, ils seront quand même tenus au paiement du loyer et des charges.

Dès lors, plusieurs choix s'offrent à eux pour se libérer de cette obligation :

- **Résilier le bail commercial** : [la loi n°2014-626 du 18 juin 2014](#), dite loi Pinel, a assoupli la réglementation de [résiliation du bail commercial](#) pour les héritiers d'un locataire défunt. En effet, la [loi Pinel autorise la résiliation du bail commercial](#) pour les héritiers à tout moment, sans attendre la survenance d'une [période triennale](#) ;

Attention ! Les héritiers du locataire défunt devront toutefois **respecter le préavis légal de six mois**. Cela signifie qu'ils devront *a minima* payer six mois de loyer et de charges.

- **Céder le droit au bail, ou pas de porte** : il convient de rappeler que lors de l'emménagement dans des locaux destinés à un usage commercial, le locataire doit normalement payer [un droit au bail](#), dit aussi pas de porte, correspondant aux frais d'entrée dans le logement. Dans le cas du décès du locataire d'un bail commercial, les héritiers du défunt peuvent librement céder le droit au bail avec l'accord du bailleur. Dans certains cas, le contrat de bail ne prévoit pas expressément qu'un tel accord est requis mais cela est toutefois rare ;
- **Trouver un repreneur** : les héritiers peuvent également décider, avec l'accord du bailleur, de trouver un repreneur afin de lui céder, à titre gracieux, le droit au bail. Dans ce cas, les héritiers considèrent que le droit au bail n'a pas de valeur

marchande ;

- **Céder le fonds de commerce** : dans ce cas, contrairement au régime des cessions de droit au bail, le bailleur n'a pas besoin de donner son accord et ne pourra, en principe, pas refuser la cession.

Bon à savoir : Le contrat de bail commercial sera alors transmis automatiquement avec le fonds de commerce.

Cette dernière alternative reste la plus avantageuse pour les héritiers du locataire défunt d'un bail commercial. En effet, si l'activité commerciale exercée dans les locaux loués connaissait un certain succès, alors le fonds de commerce a une valeur marchande qu'il serait regrettable de ne pas monétiser par une cession.

Attention ! Il ne faut pas confondre [le droit au bail et le fonds de commerce](#).

Peut-on prévenir le risque de décès du locataire d'un bail commercial ?

Comme vu ci-dessus, le décès du locataire d'un bail commercial a des répercussions qui peuvent occasionner des difficultés pour les héritiers et pour le bailleur.

C'est pourquoi, la loi autorise le bailleur à prévenir le risque de décès du locataire lors de la conclusion d'un bail commercial.

À ce titre, [l'article L145-9 du Code de Commerce](#) dispose que le bail commercial peut **stipuler une durée subordonnée à la survenance d'un évènement**. Dès lors que l'évènement visé se réalise, alors le bailleur peut résilier de plein droit le contrat de bail commercial. Ainsi, on peut supposer que le contrat de bail commercial peut stipuler qu'en cas de décès du locataire, le bailleur peut notifier son congé et résilier le bail commercial en cours.

Attention ! Cette faculté de résiliation ne peut pas être mise en œuvre avant l'écoulement des 9 années de [durée légale d'un bail commercial](#).

Il est à noter par ailleurs que le régime des baux commerciaux octroie au locataire [la propriété commerciale](#), c'est-à-dire le droit au renouvellement du bail. Le bailleur peut évidemment refuser l'offre de renouvellement. En revanche, dans ce cas, il sera tenu au paiement d'une [indemnité d'éviction](#) à titre de compensation. Si la survenance du décès du locataire autorise la résiliation du contrat de bail commercial par le bailleur, il faut noter que ce dernier sera toutefois tenu au paiement de l'indemnité

d'éviction aux héritiers.

Décès du locataire d'un bail commercial et clause résolutoire : résiliation par le bailleur

Dans les baux commerciaux, peut être insérée une [clause résolutoire](#). En vertu de la clause résolutoire, le bailleur peut prévoir que le contrat de bail commercial cesse de produire ses effets juridiques si le locataire ne respecte pas ses obligations contractuelles. Cela vise en particulier les risques d'impayés du loyer et des charges ou la dégradation avérée des locaux loués.

La question se pose alors de la mise en œuvre de la clause résolutoire par le bailleur en cas de décès du locataire d'un bail commercial.

Comme vu précédemment, si les héritiers ne renoncent pas à la succession, ils seront tenus au paiement du loyer et des charges même s'ils ne reprennent pas l'activité commerciale du locataire décédé. Ainsi, en cas d'impayés, le bailleur pourra envoyer un commandement de payer aux héritiers du locataire défunt.

À l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification du commandement, si la situation n'a pas été régularisée par les héritiers, alors le bailleur pourra mettre en œuvre de plein droit la clause résolutoire.

Pour ce faire, le bailleur devra saisir le juge des référés du tribunal du lieu de situation de l'immeuble ou, le cas échéant, le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Attention ! Les clauses du bail commercial ne se présument pas. La clause résolutoire doit donc être prévue expressément dans le contrat de bail commercial pour pouvoir produire des effets juridiques.

La clause résolutoire pourra être également mise en œuvre par le bailleur si le locataire décédé n'a pas d'héritiers.

Quid du décès du bailleur : que devient le bail commercial ?

Inversement, il peut arriver que ce soit le bailleur titulaire du contrat de bail commercial qui décède. Cet événement pose alors des problématiques similaires à

celles évoquées précédemment.

En principe, lorsque le bailleur succombe, le bail commercial continue de se poursuivre pour le locataire. Les paiements du loyer et des charges devront alors être versés aux héritiers connus du bailleur ou, à défaut, au notaire chargé de la succession.

De la même façon, lorsque le locataire souhaite délivrer son congé ou renouveler son contrat au titre de la propriété commerciale, il devra solliciter les tribunaux afin qu'un administrateur judiciaire chargé de la succession soit nommé. Ce sera à lui que le locataire pourra notifier son congé ou son offre de renouvellement.

Bon à savoir : Si le bailleur a des héritiers, il suffit que le locataire notifie à l'un d'entre eux sa demande pour qu'elle soit valable.

En revanche, d'après un arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de Cassation le 19 mars 1997, le congé délivré par une autre personne que le bailleur, et ce même si ce dernier est décédé, entraîne une irrégularité de fonds.

La question du [décès du propriétaire](#) se pose également dans les baux de location.