

Le décès du locataire

Le décès du locataire ne met pas fin au bail. Celui-ci continue jusqu'à son terme et peut être reconduit au nom des héritiers ou de l'un d'eux.

Le locateur ne peut résilier unilatéralement le bail et vider le logement de ses effets mobiliers.

Les droits des parties au bail diffèrent selon que le locataire habitait ou non avec une personne (c.-à-d. un occupant, à distinguer du colocataire qui lui est partie au bail) au moment de son décès.

Aucun occupant n'habitait avec le locataire décédé

La résiliation du bail – mettre fin au bail avant son terme

i) Un liquidateur de la succession est identifié

Le **liquidateur**¹ de la succession du locataire (ou à défaut un héritier) peut résilier le bail. Pour ce faire, il doit donner au locateur un avis de **2 mois dans les 6 mois du décès du locataire**. Un **modèle d'avis** est disponible dans la rubrique **Formulaires et avis** du site web du Tribunal.

Ce délai se calcule en mois de calendrier. Par exemple, si l'avis est transmis et reçu le 15 octobre, le bail sera résilié à compter du 15 décembre.

Qu'en est-il du paiement du loyer?

Le liquidateur de la succession (ou à défaut l'héritier) est tenu au paiement du loyer jusqu'à la résiliation du bail (au prorata, si en cours de mois). Si toutefois le locataire décédé bénéficiait de services qui se rattachent à sa personne (ex. : administration de médicaments, aide à l'habillage, bain), le liquidateur n'est tenu au paiement de la partie du loyer afférente au coût de ces services qu'à l'égard de ceux qui ont été fournis au locataire avant son décès.

La résiliation du bail prend effet à l'expiration du délai de 2 mois. La résiliation peut toutefois prendre effet plus tôt, si le locateur et le liquidateur (ou l'héritier) en conviennent ou si le logement est reloué par le locateur à l'intérieur de ce délai.

ii) Aucun liquidateur de la succession n'est identifié

Que faire toutefois si aucun liquidateur de la succession n'est identifié ou ne se manifeste?

Le locateur ne peut résilier unilatéralement le bail et vider le logement de ses effets mobiliers.

Dans ces circonstances, un **défaut dans le paiement du loyer** justifierait le locateur de déposer auprès du Tribunal une demande en résiliation du bail pour ce motif. Une telle demande devrait être faite à l'encontre de la succession du locataire décédé et notifiée au logement par huissier de justice.

Le locataire doit toutefois accuser **un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer**.

Une fois la résiliation judiciaire obtenue, le locateur devra s'adresser à un huissier de justice pour exécuter la décision et ainsi libérer le logement de tous les biens.

La non-reconduction du bail – éviter de reconduire le bail à son terme >

Un occupant habitait avec le locataire décédé >

La personne qui habitait avec le locataire au moment du décès a droit au maintien dans les lieux et devient locataire si :

- elle continue d'occuper le logement; et
- avise le locateur de ce fait dans les 2 mois du décès.

Si elle ne se prévaut pas de ce droit, le liquidateur de la succession (ou à défaut, un héritier) peut, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, résilier le bail en donnant au locateur un avis d'un mois.

Le locateur peut-il refuser que l'occupant devienne locataire?

Non. La loi accorde ce droit à l'occupant sans condition ni restriction. Ce dernier n'est toutefois pas un nouveau locataire au sens de l'article 1950 du *Code civil du Québec* et ne peut conséquemment demander au Tribunal de fixer son loyer.

Le cas particulier du logement à loyer modique

Dans le cas d'un logement à loyer modique, l'occupant qui se prévaut de son droit de devenir locataire n'a pas le droit à la reconduction de plein droit du bail s'il ne satisfait plus aux conditions d'attributions prévues par les règlements. Le locateur peut alors résilier le bail en donnant un avis de trois mois avant la fin du bail. Le locataire peut s'opposer au bien-fondé de la résiliation, autrement il est réputé l'avoir accepté.

Qu'en est-il du paiement du loyer?

Le liquidateur de la succession (ou à défaut l'héritier) est tenu au paiement du loyer jusqu'à la résiliation du bail (au prorata, si en cours de mois).

Si toutefois le locataire décédé bénéficiait de services qui se rattachent à sa personne (ex. : administration de médicaments, aide à l'habillage, bain), le liquidateur n'est tenu au paiement de la partie du loyer afférente au coût de ces services qu'à l'égard de ceux qui ont été fournis au locataire avant son décès. Il en est de même pour la personne qui habitait avec le défunt et qui se prévaut de son droit de devenir locataire.

Renonciation à une succession ou expiration du délai de 6 mois après la date du décès

Revenu Québec peut intervenir dans une succession seulement après avoir été informé de la renonciation de tous les successibles ou, si aucun successible n'est connu, à l'expiration d'un délai de six mois suivant la date du décès. Pour de plus amples informations, nous vous invitons à consulter le site internet de **Revenu Québec** [Cet hyperlien s'ouvrira dans une nouvelle fenêtre.](#)

1. Le **liquidateur** est la personne chargée de la liquidation de la succession. Il doit s'assurer de gérer les biens de la succession dans l'intérêt des héritiers. Pour y arriver, il lui faut suivre un certain nombre d'étapes. Pour de plus amples informations sur le sujet, nous vous invitons à consulter le site web de **Gouvernement du Québec** . [Cet hyperlien s'ouvrira dans une nouvelle fenêtre](#)