

Quoi faire en cas de décès?

Un locataire qui habitait seul décède dans son logement

Des odeurs désagréables et inhabituelles, un voisin qui vit seul et qu'on n'a pas vu depuis plusieurs jours, le courrier qui s'accumule, des rideaux restés fermés même en plein jour, des lumières ou un téléviseur qui reste allumé. Voilà autant d'indices pouvant laisser croire que quelque chose ne va pas. Quoi faire en pareille situation?

- S'il y a des raisons de craindre pour la santé ou la sécurité d'un locataire : rendez-vous sans délai au logement en question, sonnez ou frappez à la porte ou encore téléphonez.
- Si vous n'obtenez pas de réponse, alors communiquez immédiatement avec les services d'urgence. Faites le 911.
- Suivez à la lettre les instructions que le répondant vous donne.
- N'intervenez pas à moins qu'un responsable des services d'urgence vous le demande.

Il n'est pas du ressort de la coopérative d'aviser les proches du défunt. Toutefois, vous pouvez fournir aux intervenants (policiers, ambulanciers) les coordonnées de la personne à rejoindre en cas d'urgence, fournie par le défunt. Une fois que les responsables auront emporté le corps du défunt, assurez-vous d'aérer le logement. Si les odeurs persistent, faites nettoyer le logement par une firme spécialisée.

Le bail à la suite d'un décès

À la suite du décès d'un locataire, qu'advient-il avec le bail?

- Le décès du locataire ne met pas fin au bail.
- Si le locataire habitait seul le logement, le liquidateur de la succession (anciennement exécuteur testamentaire) peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. S'il ne le fait pas, la coopérative peut prendre l'initiative et éviter la reconduction du bail en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession.
- Si le locataire habitait avec quelqu'un au moment du décès, cette personne a **droit au maintien dans les lieux** et devient locataire si elle continue d'occuper le logement. Elle doit toutefois aviser la coopérative de ce fait dans les deux mois qui suivent le 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 à la coopérative un avis d'un mois.

Le statut de membre à la suite d'un décès

Quels sont les impacts du décès sur le statut de membre?

- Le décès d'un membre entraîne automatiquement la fin de la relation associative entre ce dernier et la coopérative.
- La succession ou les héritiers n'acquièrent pas le statut de membre et n'ont aucun droit de vote ou même d'assisté aux assemblées.

- Le seul droit qu'auront la succession ou les héritiers est celui de se faire rembourser les parts du capital social de la coopérative payées par le défunt. La coopérative conserve cependant son droit de retenir, en tout ou en partie le montant des parts en compensation d'un montant dû par le défunt (loyer impayé, dommages matériels au logement).
- Le décès d'un administrateur de la coopérative met fin automatiquement à son mandat. Le conseil peut alors combler le poste en cooptant un nouvel administrateur. Sinon, le poste sera comblé lors de la prochaine assemblée.

Les biens meubles appartenant à la personne décédée

Les biens meubles qui appartenaient au locataire décédé se retrouvent, après le décès, dans le patrimoine de la succession ou des héritiers. Ceux-ci pourront soit reprendre les biens meubles, soit les céder (à titre gratuit ou à la suite d'une vente), par exemple à la personne qui habitait le logement avec le locataire décédé et qui a décidé de reprendre le logement.

Qu'il s'agisse de la succession ou des héritiers, ou encore de la personne qui habitait le logement avec le locataire décédé, ces personnes se retrouvent dans la même position que n'importe quel locataire à la fin du bail. Parmi les obligations du locataire figure celle de laisser, lors de son départ, le logement libre de tous effets mobiliers autres que ceux qui appartiennent au locateur ([C.c.Q., art. 1978](#)).

Advenant que le locataire laisse des meubles après avoir abandonné le logement, la coopérative a le droit d'en disposer, mais seulement après avoir donné au locataire un avis d'au moins 90 jours pour lui permettre de les récupérer ([C.c.Q, art. 944](#)). L'envoi de l'avis devrait se faire par courrier recommandé ou par huissier afin d'être en mesure de prouver que l'avis en question a bel et été envoyé et reçu.

Biens ayant une faible valeur

Dans le cas de biens de peu de valeur ou très détériorés, la coopérative pourra s'en départir sans plus de formalité. Avant de procéder ainsi, assurez-vous toutefois de connaître la valeur des biens meubles laissés par le locataire. La prise de photographies des biens laissés par le locataire facilitera la preuve de la valeur de ces derniers.

Selon l'article [945 du Code civil du Québec](#), si le locataire ne récupère pas ses biens dans le délai de 90 jours, la coopérative pourra alors vendre les biens aux enchères ou de gré à gré. Elle pourrait aussi les donner à un organisme de bienfaisance. Dans le cas où les biens ne peuvent être donnés, la coopérative pourra s'en débarrasser à son gré.