

Bail

Le transfert répond à des règles

Selon la loi, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec l'accord écrit du bailleur. Ce dernier ne peut refuser que pour justes motifs

Christophe Aumeunier
Secrétaire général
de la Chambre genevoise
immobilière (CGI)

Le locataire transférant doit requérir l'accord du bailleur, requête qui n'est soumise à aucune forme particulière. Le bailleur peut demander au transférant de lui fournir les renseignements qui lui permettront de se prononcer en toute connaissance de cause: identité du bénéficiaire du transfert, données concernant sa solvabilité et ses capacités professionnelles, extrait du Registre du commerce s'il s'agit d'une société et montant de la remise de commerce. Le bailleur doit disposer de suffisamment de temps pour se déterminer et recueillir tous les renseignements utiles.

Les justes motifs

Le bailleur ne peut refuser le transfert que pour justes motifs, c'est-à-dire toutes les circonstances objectives et subjectives qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent pas de lui imposer une relation contractuelle avec le bénéficiaire du transfert, notamment parce qu'il s'expose à une détérioration de sa situation ou à des



Le bénéficiaire du transfert du bail peut se voir proposer un nouveau contrat de bail à d'autres conditions. CHANTAL DERVEY



Christophe Aumeunier
Secrétaire
général de la CGI

difficultés. Sont notamment considérées comme justes motifs: l'insolvabilité du bénéficiaire du transfert, sa moralité douteuse ou l'absence d'autorisation officielle nécessaire à l'exploitation commerciale déployée dans les locaux (certificat de capacité pour exploiter un café-restaurant).

L'insolvabilité de bénéficiaire du transfert peut soit être avérée (poursuites en cours, par exemple), soit compromise par le montant exagéré de la remise de commerce. Dans ces cas, elle doit être appréciée par rapport au loyer dû.

Si le transfert est lié à une opération de pas-de-porte abusive, on se trouve alors en présence d'un juste motif que le bailleur peut invoquer pour refuser son consentement. La convention de remise de commerce, bien qu'elle ne soit pas subordonnée à l'accord du bailleur, doit porter sur la cession des droits et obligations découlant du contrat de bail et d'autres contrats (assurances par exemple), mais aussi sur du mobilier, du stock, des installations ou de la clientèle (*goodwill*). Contrairement au contrat de reprise, le pas-de-porte (payé au locataire pour qu'il fasse en sorte que le bail lui soit attribué) peut selon les circonstances être nul ou annulable. Il s'agit alors de vérifier que le prix convenu n'est pas sans rapport avec la valeur réelle du commerce.

Notons encore que si le bail a été conclu à des conditions particulières liées à la personne du transférant (par exemple, un loyer de faveur), le bailleur dispose d'un juste motif pour refuser le transfert du bail à un tiers.

Enfin, si le bénéficiaire entend modifier de manière importante la destination des locaux ou procéder à des travaux que le bailleur n'entend pas autoriser, il s'agit également d'un juste motif.

Quant aux rénovations importantes que le bénéficiaire entend entreprendre, il est stipulé dans la loi que le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur. Rien ne vous oblige à accepter. Votre refus n'a pas à être motivé. Vous pouvez également assortir votre accord à certaines conditions, par exemple la constitution d'une garantie bancaire pour vous assurer que toutes les entreprises seront payées ou prévoir, par convention écrite, une remise en état à la fin du bail. Cela étant, si vous n'entendez pas autoriser ces rénovations, vous pouvez refuser le transfert.

Les effets du transfert

Le bénéficiaire du transfert sera subrogé au locataire. En d'autres termes, il prendra la place du locataire au jour du consentement. Le loyer et l'échéance, notamment, demeureront inchangés. Le locataire sera libéré de ses obligations mais répondra toutefois, solidairement avec le tiers, jusqu'à l'expiration du contrat mais au maximum pendant deux ans.

Rien n'empêche, en cas d'accord entre les parties, de conclure avec le bénéficiaire du transfert un nouveau contrat de bail à d'autres conditions.

PUBLICITÉ

Partager...
En 2011, nos clients nous ont accordé leur confiance.
En 2012, laissez-nous partager notre savoir-faire.

RÉGIE DU RHÔNE
L'IMMOBILIER RESPONSABLE

www.regierhone.ch

SGS COURTIERS PARTENAIRES uspi geneve Vaud

Joyeux Noël et Bonne Année !

home+
l'immobilier

www.homeplus.ch | 022 364 61 31