



## Les conditions d'une restitution anticipée des locaux loués

**Je suis propriétaire d'un appartement que je loue à un couple depuis 5 ans. Le contrat de bail prend fin le 30 juin 2011. J'ai reçu récemment une lettre de mes locataires, m'indiquant qu'ils quitteraient cet appartement à la fin du mois de décembre 2010 et qu'une de leurs connaissances était prête à le reprendre dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, aux mêmes conditions. Suis-je contraint d'accepter ce nouveau locataire? Peut-on valablement résilier le contrat avant l'échéance? (Jacques P., Genève)**

La loi prévoit que lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. Le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal. Ainsi, le locataire peut mettre un terme au contrat avant son échéance en restituant de façon anticipée les locaux loués s'il pré-



Le candidat proposé doit être prêt à conclure aux mêmes conditions que celles prévues pour le locataire sortant.

sente un nouveau locataire remplissant les conditions susmentionnées, à défaut de quoi il peut être tenu au paiement du loyer, notamment, jusqu'à l'échéance (même s'il n'occupe plus les locaux).

S'agissant de la forme du congé, le locataire devra respecter la forme écrite et, lorsque le bail concerne le logement de la famille, il devra obtenir le consentement de son conjoint.

### Un délai raisonnable

Il convient de donner au bailleur le temps d'examiner la candidature et le dossier complet proposés, en particulier de s'assurer de la solvabilité du candidat. Le temps dont le bailleur doit disposer à cette fin dépend des circonstances concrètes. Il est généralement admis que le bailleur dispose de 30 jours pour ce faire. Le locataire ne peut ainsi pas signifier le 15 du mois qu'il part pour la fin du même mois et prétendre être ainsi libéré de ses obligations, et ce quand bien même il présenterait un candidat prêt à reprendre le bail immédiatement. Dans ce cas, et évidemment sauf accord du bailleur, la résiliation prendra effet le 15 du mois suivant, voire le 30 du mois suivant, selon les circonstances. Le bailleur doit toutefois être diligent et le temps peut être raccourci si le



**Vous proposez,**  
**au micro de Thierry Oppikofer**

Semaine du 29 novembre 2010  
Invité: **Roland Haldimann**,  
resp. romand de SABAG SA

**«Les mystères du carrelage»**

Tous les jours, du lundi au vendredi, à 12h15, sur Yes FM, 91.8.  
Écoutez les émissions passées sur [www.yesfm.ch](http://www.yesfm.ch)!



**PROFITEZ DE NOTRE SAVOIR-FAIRE ET COMPAREZ LA MEILLEURE OFFRE POUR :**

- Financer votre bien immobilier
- Financer votre construction
- Renégocier votre hypothèque
- Contracter une assurance

Contactez-nous au 022 849 61 32  
[financement-assurances@spg.ch](mailto:financement-assurances@spg.ch) | [www.spg.ch](http://www.spg.ch)

 **Financement Assurances** SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE  
Route de Frontenex 41A  
CH - 1207 Genève

Groupe SPG-RYTZ

locataire sortant fournit déjà, avec le nom du candidat proposé, tous les renseignements utiles (extrait de poursuites, attestation de salaire, etc.).

Il suffit que le locataire propose un seul candidat, bien qu'en pratique, il ait avantage à présenter plusieurs dossiers.

Le candidat proposé doit être solvable, c'est-à-dire qu'il doit être en mesure de payer ponctuellement le loyer et les frais accessoires. Un candidat qui a fait l'objet d'actes de défaut de bien n'est pas solvable. Pour que les revenus d'un candidat soient considérés comme lui permettant d'honorer le loyer, il est admis qu'ils doivent représenter le triple du loyer.

### Reprendre l'ensemble des dispositions du bail

De plus, le candidat proposé doit être prêt à conclure aux mêmes conditions que celles prévues pour le locataire sortant, soit en particulier de s'acquitter du loyer en vigueur. Il doit également accepter les éventuelles clauses d'indexation ou d'échelonnement du loyer, voire les majorations de loyer déjà notifiées et entrées en force. La durée du bail, le préavis de résiliation, la destination des locaux et certaines clauses particulières font partie des conditions que le candidat proposé doit accepter. Il doit donc avoir eu connaissance du contrat dans son ensemble. Enfin, le candidat proposé doit être objectivement acceptable. Cette condition s'apprécie au vu de la destination des locaux loués et du type d'immeuble. Des critères plus sévères que pour le locataire sortant ne peuvent être imposés au locataire de remplacement. Lorsque le bailleur habite l'im-

meuble, ses exigences, pour autant qu'elles soient raisonnables, doivent être prises en considération.

Dans l'hypothèse où le candidat proposé n'est pas objectivement acceptable, le locataire sortant n'est pas libéré de ses obligations découlant du bail. Il en va de même si le candidat accepté par le bailleur se désiste avant de signer le bail.

Cela étant, quand bien même le candidat proposé remplit toutes ces conditions, le bailleur n'a aucune obligation de l'accepter. S'il refuse le locataire de remplacement proposé, alors que celui-ci était objectivement acceptable, le bailleur doit alors libérer le locataire sortant de ses obligations dès la date à laquelle le candidat rejeté aurait été disposé à reprendre le contrat. Il n'a pas d'obligation de motiver son refus. Autrement dit, le bailleur reste libre de conclure, à des conditions identiques ou différentes, avec qui il veut.

Par ailleurs, rien n'empêche le bailleur d'accepter sans autre une fin prématurée du bail, qui interviendrait alors d'accord entre les parties à la date convenue. Le contrat de bail prendra alors fin et le bailleur pourra conclure un nouveau contrat avec un tiers.

Il convient donc de voir dans votre cas si vos locataires vous ont transmis un dossier complet de la personne prête à reprendre le bail, si cette dernière remplit les conditions de solvabilité notamment, et si elle accepte de reprendre le bail jusqu'au 30 juin 2011. Quand bien même cela serait le cas, vous resteriez néanmoins libre de refuser ce dossier pour conclure un nouveau bail avec un locataire de votre choix, mais vos locataires actuels seraient libérés des obligations découlant du bail dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011. ■

## En bref

### Sous-location – Le Tribunal fédéral durcit le ton!

*Dans un arrêt très récent, le Tribunal fédéral a admis la validité d'une résiliation de bail anticipée fondée sur la violation des devoirs de diligence du locataire dans un cas de sous-location. Dans cette affaire, les locataires avaient acheté une maison en France voisine et avaient annoncé leur départ hors de Suisse pour percevoir le capital de leur avoir de prévoyance professionnelle.*

*Ils avaient sous-loué leur appartement à Genève sans demander l'accord de leur bailleur. Apprenant cette sous-location, le bailleur leur a demandé de réintégrer leur appartement, sous menace de résiliation. A défaut de réintégration, leur bail a été résilié de façon anticipée. Le Tribunal fédéral a rappelé que lorsque le locataire avait perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il avait procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, il abusait de son droit à la sous-location; le bailleur pouvait donc refuser de donner son consentement.*

*Le Tribunal fédéral a souligné qu'il fallait se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire de réintégrer les locaux loués, dès lors que la sous-location avait été conçue par le législateur pour le cas du locataire qui n'avait temporairement plus l'usage de la chose louée, et non pas pour des locataires qui s'incrustaient dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. Le Tribunal fédéral modifie fondamentalement, par cet arrêt particulièrement bienvenu, la manière d'apprécier la question de savoir si le locataire possède la volonté de reprendre l'usage du bail ou non.*

#### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
12, rue de Chantepoulet – CP 1265 – 1211 Genève 1  
T 022 715 02 10 – F 022 715 02 22 – info@cgiconsults.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)**

## BESOIN D'UN RAPPORT DE SÉCURITÉ ? ...

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais  
professionnels de la sécurité  
électrique, Securelec c'est  
**350 ans d'expérience cumulée ...!**

# Securelec

SECURELEC garde une parfaite  
neutralité dans l'expertise des  
installations électriques car  
SECURELEC ne réalise pas  
d'installations électriques



*Votre sécurité • Notre priorité*



**SECURELEC** Organisme d'inspection accrédité depuis 2005  
case postale 2007 - 1227 CAROUGE Tél. 0223081620 - Fax 0223081630 [securelec@securelec.ch](mailto:securelec@securelec.ch)

**SECURELEC - VAUD**  
Case postale 297 - 1024 ECUBLENS Tél 0216328020 Fax 0216328025 [securelec-vaud@securelec.ch](mailto:securelec-vaud@securelec.ch)