



## Peut-on s'opposer à un transfert de bail commercial?

*Je suis propriétaire d'une arcade commerciale, que je loue depuis plusieurs années à une société qui y exploite un café-restaurant. Dernièrement, la locataire m'a écrit afin de me demander mon consentement pour transférer le bail à un tiers, qui souhaite rénover l'établissement. Puis-je refuser? (Jean-Daniel G., Genève).*

**L**a loi prévoit que le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. Ce dernier ne peut refuser que pour justes motifs.

Le locataire transférant doit ainsi 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, soit 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 difficultés. Sont notamment considérées comme justes motifs l'insolvabilité du bénéficiaire du transfert, sa moralité douteuse ou l'absence



Le locataire transférant doit requérir l'accord du bailleur.

d'autorisation officielle nécessaire à l'exploitation commerciale déployée dans les locaux (Certificat de capacité pour exploiter un café-restaurant, par exemple). 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.

### Pas-de-porte abusif

Si le transfert est lié à une opération de pas-de-porte abusive, l'on se trouve 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 également 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

soit attribué à son successeur) 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

**deRham** IMMOBILIER | **Sotheby's** INTERNATIONAL REALTY

Comment vendre ou acheter efficacement un bien immobilier?

En s'adressant à une agence de renom dotée d'un réseau immobilier local et international.

022 809 69 68 - Bd Georges-Favon 8 - Genève  
www.deRham-SIR.com

A nos annonceurs

**TOUT** l'immobilier et **TOUT** l'emploi

**Information**

vous propose chaque semaine un tirage au sort parmi toutes les annonces.

Le bon à tirer gagnant aura droit à **une annonce gratuite\*** de la même valeur.

\* Valable durant 1 mois

Vous vous donnez un mal de chien pour trouver un courtier immobilier de confiance ?  
[www.simonin.ch](http://www.simonin.ch) ou 022 704 19 80 !

Nous recherchons en permanence terrains, villas ou appartements

**SIMONIN**  
PARTENAIRE IMMOBILIER

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.

Dans votre cas, il convient en premier lieu de vous assurer de la solvabilité du bénéficiaire du transfert, compte tenu du loyer à payer. Vous devez vérifier que le montant payé pour la remise de commerce n'est pas exagéré et qu'il est bien en rapport avec la valeur réelle du commerce (eu égard en particulier au fait que des transformations sont envisagées). Assurez-vous aussi que le bénéficiaire du transfert n'entend pas modifier la destination des locaux ou exploiter l'établissement de façon accrue (modifier les heures d'ouverture, par exemple).

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

Dans l'hypothèse où vous donnez votre consentement, 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 ne vous empêche, en outre, de conclure avec le bénéficiaire du transfert un nouveau contrat de bail, à d'autres conditions. ■

## En bref

### Les modules de formation de CGI Conseils en droit du bail et en PPE

CGI Conseils propose quatre modules de formation de deux fois deux heures, permettant d'aborder les notions élémentaires de droit du bail et les aspects juridiques de la PPE. Deux sessions sont organisées par année (au printemps et à l'automne) et les cours sont dispensés le mardi après-midi, de 14h30 à 16h30, par Me Anne Hiltbold.

Renseignements complémentaires et inscription: [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch) (rubrique Cours & Séminaires).

#### 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@cgiconsils.ch](mailto:info@cgiconsils.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)

**Horaires des fêtes de fin d'année**  
**Nocturne : mercredi 23 décembre > 21h30**  
**jeudi 24 décembre fermeture à 18h00**  
**jeudi 31 décembre fermeture à 17h00**

Chercher ses nouveaux skis, découvrir le plus beau des jouets. Écrire au père Noël, réserver sa place dans le train. Ouvrir les huîtres, trouver la perle rare. Gagner à la loterie, t'habiller en princesse.

Tram : 14 -16 / Bus : 10-29-51-52-53  
 Parking : 2'200 places  
 Jeudi : nocturne jusqu'à 21h  
 Garderie d'enfants  
[www.balexert.ch](http://www.balexert.ch)

**balexert**  
 [110 commerces au centre]