

Suis-je obligée d'accepter un transfert de bail?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Laure Meyer

Avocate-conseil, Chambre genevoise immobilière



Question d'Emilie C., à Meyrin: «Je suis propriétaire d'une arcade commerciale, qui est louée depuis sept ans à une boutique d'antiquités. Le locataire m'a indiqué qu'il souhaiterait transférer son contrat de bail à un tiers, qui y exercerait l'activité de fleuriste. Cela ne m'arrange pas dans la mesure où je tiens moi-même une arcade juste à côté qui s'occupe de décoration et se charge parfois de décoration florale. Puis-je refuser le transfert?»

La loi prévoit que le locataire d'un local commercial peut transférer son contrat

de bail à un tiers, à la condition que le bailleur donne son accord. Le locataire doit donc demander son accord au bailleur, et lui laisser suffisamment de temps pour se prononcer, examiner les documents qui lui seront transmis et, le cas échéant, en réclamer de nouveaux. Le bailleur est en effet en droit de connaître, notamment, l'identité du repreneur, sa solvabilité et l'activité qu'il entend exercer dans le local. Il pourra aussi demander si le repreneur dispose de toutes les autorisations nécessaires à la pratique de l'activité envisagée, et pourra se voir transmettre le contrat conclu entre le locataire transférant et le bénéficiaire du transfert afin d'avoir connaissance de l'éventuel pas de porte convenu.

Le bailleur ne pourra toutefois s'opposer au transfert qu'en invoquant de justes motifs de refus. Ainsi, si le locataire n'a pas des revenus suffisants pour couvrir le loyer, ou pour couvrir tant le loyer que le pas-de-porte qui serait exigé par le locataire transférant, cela pourrait constituer un juste motif de refus. Il en serait de même si l'activité que le repre-

neur entend exercer dans les locaux n'est pas conforme au contrat de bail. Enfin, si le bénéficiaire du transfert entend développer une activité qui pourrait faire concurrence au bailleur, il s'agirait là aussi d'un juste motif de refus. Dès lors, dans le cas de notre lectrice, il semble qu'elle pourrait parfaitement invoquer cet argument pour s'opposer au transfert.

Si, toutefois, le transfert est accepté par le bailleur, tous les droits et obligations découlant du contrat de bail sont transmis au repreneur (sans qu'il soit en général établi d'état des lieux de sortie et d'entrée). Le plus souvent, le nouveau locataire constitue une nouvelle garantie bancaire tandis que la précédente est libérée en faveur du locataire transférant. Mais le locataire transférant demeure solidairement responsable des obligations du nouveau locataire jusqu'à l'expiration du contrat de bail, mais au plus durant deux ans.

www.cgionline.ch

