

Commerce: un transfert de bail peut-il être refusé?

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

Christophe Aumeunier

Secrétaire général, Chambre genevoise de l'immobilier



Question de Danielle C., à Genève: «Je loue une arcade commerciale à un locataire, qui m'indique qu'il entend transférer son bail. Nous avons conclu un bail pour une durée de cinq ans, il y a de cela deux ans. On m'a dit que j'étais contrainte d'accepter ledit transfert. Est-ce exact?»

Le transfert du bail est uniquement possible pour les baux commerciaux. C'est un contrat tripartite par lequel un nouveau locataire (le bénéficiaire du transfert) acquiert les droits et obligations d'un locataire sortant (le transférant), moyennant l'accord du bailleur.

Le consentement du bailleur est une condition suspensive du transfert.

En l'espèce, notre lectrice est en droit d'exiger du transférant qu'il lui fournisse tous les renseignements lui permettant de se prononcer sur la requête de transfert, soit en particulier: les données relatives à la solvabilité (extrait de l'Office des poursuites, bilans et comptes de pertes et profits etc.), les informations concernant les capacités professionnelles et le montant de la remise de commerce. Conformément aux exigences légales, le consentement du propriétaire devra intervenir par écrit.

Dans l'hypothèse où la requête de transfert a été formulée correctement, le propriétaire est tenu d'y donner son consentement, à défaut de l'existence d'un juste motif.

Toutes les circonstances objectives et subjectives qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent pas d'imposer au bailleur une relation contractuelle avec le bénéficiaire du transfert doivent être considérées comme de justes motifs. Il en va ainsi dès que le transfert est propre à engendrer un risque de détérioration de la

situation du bailleur, par exemple si le potentiel bénéficiaire n'a pas une aussi bonne assise financière que le locataire, s'il est (de façon générale) un mauvais payeur ou s'il travaille dans une branche en crise dont l'avenir est incertain.

En cas de consentement, le bénéficiaire du transfert prend la place du transférant dans le contrat, au jour où le bailleur a donné son consentement.

Toutefois, le transférant reste solidairement responsable des obligations découlant du bail, soit jusqu'à l'échéance contractuelle ou légale pour laquelle le bail est ou pourrait être résilié (bail de durée indéterminée) ou jusqu'au terme fixe du contrat (bail de durée déterminée), soit si cette échéance est plus lointaine, jusqu'à l'expiration d'une période de deux ans.

Lorsque le transfert de bail est exécuté malgré son refus justifié, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée. Le locataire s'expose également à payer des dommages-intérêts.

www.cgionline.ch

