

# Mon locataire part: dois-je accepter son remplaçant?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimm@tdg.ch](mailto:votredroitimm@tdg.ch).

Christophe Aumeunier

Secrétaire général, Chambre genevoise immobilière



**Question de Charlotte B., à Genève: «Je suis propriétaire d'un appartement que je loue à un couple. Le contrat de bail, de durée déterminée, prend fin le 31 juillet 2017. J'ai reçu récemment une lettre de mes locataires m'indiquant qu'ils quitteraient cet appartement à la fin du mois et qu'une de leurs connaissances était prête à le reprendre immédiatement aux mêmes conditions. Peut-on résilier le contrat avant l'échéance? Et suis-je contrainte d'accepter ce nouveau locataire?»**

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.

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.

Il convient de donner au bailleur le temps d'examiner la candidature proposée, 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 trente jours pour ce faire. Le bailleur doit toutefois être diligent et le temps peut être raccourci si le locataire sortant fournit déjà, avec le nom du candidat proposé,

tous les renseignements utiles (extrait de poursuites, par exemple). Un candidat qui a fait l'objet d'actes de défaut de bien n'est pas solvable. Pour que ses revenus soient considérés comme lui permettant d'honorer le loyer, il est admis qu'ils doivent représenter le triple du loyer.

Ainsi, dans le cas de notre lectrice, ses locataires peuvent procéder à une restitution anticipée des locaux pour autant que le locataire proposé soit solvable, qu'il accepte de reprendre le bail aux mêmes conditions et que la bailleuse n'a pas d'autres raisons de refuser de conclure avec ce candidat. Avec un dossier complet, ils pourraient être libérés fin décembre si le locataire de remplacement signe pour cette date. Le 15 décembre n'est pas impossible, mais semble court. Cela étant, quand bien même le candidat proposé remplit toutes les conditions, le bailleur n'a aucune obligation de l'accepter et il peut libérer les locataires actuels pour le même délai, puis contracter à nouveau avec qui il veut.

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

