



Que faire si le préavis de libération des locaux n'est pas respecté?

Je suis propriétaire d'un appartement, que je loue depuis 2 ans à un locataire. L'échéance du contrat de bail est au 15 juillet de chaque année. Il se renouvelle automatiquement pour un an, sauf si une résiliation est donnée avec un préavis de 3 mois. Récemment, mon locataire m'avait indiqué vouloir éventuellement sous-louer son appartement, mais il vient de m'envoyer un courriel m'indiquant qu'il envisageait finalement de quitter son appartement le 15 juillet, à la fin du bail. Je suis un peu pris de court, du fait que le délai n'est pas respecté. Que puis-je faire? Mon locataire doit-il me verser le loyer jusqu'au 15 juillet 2015? (Albert G., 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



► Si le locataire ne respecte pas le délai de résiliation, doit-il payer jusqu'à la fin du contrat?

Brèves

Payer certaines factures ne suffit pas pour se prétendre locataire

Dans un arrêt du 17 février 2014, le Tribunal fédéral a jugé que le fait d'avoir vécu dans une maison sans verser de loyer mais en s'acquittant de certaines factures de réparations ne créait pas de rapport de bail. La maison était propriété d'une fille et ses parents avaient été au bénéfice d'un droit d'habitation. Après leur décès, le frère de la mère, qui avait vécu avec elle dans cette maison, n'a pas voulu la libérer, prétendant qu'il aurait été au bénéfice d'un bail. Il n'a pas été suivi, d'autant moins que la fille a demandé son départ à de nombreuses reprises, une fois ses parents décédés.

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 ou sans respecter le préavis légal ou contractuel, en restituant de façon anticipée les locaux loués, s'il présente 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.

Délai d'examen

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 doit disposer 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 même encore le 30 du mois suivant, selon les circonstances. 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, attestation de salaire, etc.).

Il suffit que le locataire propose

un seul candidat. Néanmoins, en pratique, il aura 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 ses revenus soient considérés comme lui permettant d'honorer le loyer, il est admis qu'ils doivent représenter le triple du loyer.

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 condi-

tions 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'immeuble, 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 au-

cune 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. Ainsi, dans votre cas, il convient tout d'abord d'indiquer à votre locataire que s'il entend mettre fin à son bail, il doit le faire par écrit, un courriel n'étant pas suffisant. Il faudra par ailleurs lui in-

diquer que le préavis de 3 mois n'étant pas respecté, le bail est reparti pour une nouvelle durée d'un an, jusqu'au 15 juillet 2015. Votre locataire peut toutefois vous présenter un candidat prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions pour se libérer plus rapidement de ce contrat. Vous pouvez par ailleurs chercher vous-même un nouveau locataire pour relouer votre appartement à des conditions différentes, si vous le souhaitez. ■

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
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

■ **Printemps de l'Immobilier**

Le palmarès de notre concours

Organisé par la



et **Le printemps de l'immobilier**

2 vélos électriques eZeebike-CADCAMation



Sophie Exchaquet Doms - Carouge
Magalie Fourtoy - Carouge



10 billets (5x2) pour l'opéra «Carmen» (Avenches, le dimanche 6 juillet 2014):

Doina Istrati - Genève
Philippe Bustros - Châteline
Marie Klein - Annemasse
Yves Dubois - Genève
Frédéric Delatena - Genève



CHF 500.- de bons d'achats chez Manor

Anthony Demacedo - Saint-Jorioz
Félicien Cervi - Genève
Carlos Villassuso - Avully
Léa Mosching - Grand-Lancy
Ugo Cavallero - Genève



10 invitations pour les cinémas Pathé



Céline Zoeteweij - Genève
Christel Hoff - Genthod
Yasmine Bahechar - Genève
Marie Ducret Gauthey - Genève
Christelle Sallaz - Cranves-sales
Vincent Zahnd - Grand-Lancy
Saveria Perrina - Le Lignon
Michel Conti - Chatelaine
Amélie Christie - Vernier
Paula Guedes - Grand-Saconnex