

Transfert de bail: le bailleur peut-il refuser?

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

Laure Meyer
Avocate,
CGI Conseils



Question de Francis D., à Carouge: «Je suis propriétaire d'une arcade commerciale, qui est louée depuis près de vingt ans à un locataire qui y tient une petite boutique. Le locataire vient de m'indiquer qu'il souhaiterait transférer son contrat de bail à un tiers. Puis-je refuser ce transfert? Le futur locataire semble actuellement solvable, mais que se passerait-il s'il venait à cesser de payer son loyer?»
La loi prévoit que le locataire d'un local com-

mercial 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, le fait que 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 pourrait constituer un juste motif de refus. Il en serait de même si l'activité que le repreneur entend exercer dans les locaux n'est pas conforme au contrat de

bail ou si le bénéficiaire du transfert entend développer une activité qui pourrait faire concurrence au bailleur.

Si aucun juste motif n'existe, notre lecteur devra accepter le transfert.

Si le transfert est accepté, 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 locataire transférant demeure toutefois solidairement responsable des obligations du nouveau locataire jusqu'à l'expiration du contrat de bail, mais au plus durant deux ans. Ainsi, s'il devait y avoir un défaut de paiement du loyer avant la prochaine échéance du contrat de bail, mais en tout cas dans les deux ans, le bailleur pourrait aussi réclamer le loyer à l'ancien locataire. Pour la suite, seul le bénéficiaire du transfert sera responsable du paiement du loyer. Ainsi, si par la suite notre lecteur devait douter de la solvabilité de son nouveau locataire, il lui sera recommandé d'agir rapidement au moyen d'une mise en demeure, puis d'une résiliation du bail.