



NEWS

# Immobilier.ch

Le journal du site d'annonces n°1 en Suisse romande

24 juin-7 juillet 2024 · N° 1117 · Bimensuel

Actualité · Immobilier · Commerce · Emploi · Gastronomie



## L'EAU DE PLUIE, UNE RESSOURCE INEXPLOITÉE

Rien n'est éternel, pas même l'eau. Alors en prévision de son éventuelle raréfaction, autorités, experts et entrepreneurs réfléchissent à la manière de l'économiser et de la valoriser. **8-10**

Freepik

### LA BONNE TRANSMISSION, C'EST LA CLÉ DE LA PÉRENNITÉ !

N°1 en Suisse - 20 agences - 2000 produits - 1000 transactions/an

**REMI(COM)**  
SPECIALISTE EN TRANSMISSION D'ENTREPRISES

☎ 0840 800 000  
✉ pme@remicom.com  
🌐 www.remicom.com

**Fabien Anex**

## Un nouveau président pour l'USPI Vaud

**14-15**



USPI Vaud

**Seniors**

## Vers la fin des logements sous-occupés?

**16-18**



Rayno113 Wikimedia

**Bernex**

## Remplacer des serres par des appartements

**19**



**CGI CONSEILS**  
par Laure MEYER, avocate

# LE BAILLEUR EST-IL CONTRAINT D'ACCEPTER UNE DEMANDE DE TRANSFERT DE BAIL?

Je suis propriétaire d'une arcade commerciale, qui est louée depuis près de 20 ans à un locataire qui y tient une petite boutique de décoration. Le locataire vient de me contacter pour m'indiquer qu'il souhaiterait transférer son contrat de bail à un tiers, qui voudrait y mettre une agence immobilière. Cela ne m'arrange pas dans la mesure où j'aurais souhaité résilier le contrat de bail pour vendre le bien, d'ici quelques années. Par ailleurs, même si le locataire est solvable que se passerait-il si le loyer n'était pas versé régulièrement? **Francis D., de Carouge**



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 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 trans-



## Conseils juridiques en droit immobilier

Laure Meyer, Nimah Ali Abukar et Géraldine Schmidt sont toutes trois titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction, LDTR, etc.) et en matière de baux et loyers.

férent et le bénéficiaire du transfert afin d'avoir connaissance de l'éventuel rachat de fonds de commerce 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 rachat du fonds de commerce 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 repreneur entend exercer dans les locaux n'était 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 lecteur, il s'agirait de savoir si l'activité envisagée est contraire à ce que prévoit le contrat de bail, auquel cas, il pourrait avoir un motif pour s'opposer à ce transfert de bail. Par contre, le fait que le bailleur ait le projet, d'ici quelques années, de vendre le bien, ne permet pas de s'opposer au transfert. Au demeurant, le transfert ne l'empêchera pas de résilier le bail comme il l'avait prévu. Le bailleur pourra toutefois examiner s'il n'y a pas d'autres justes motifs lui permettant de refuser le transfert, comme par exemple la solvabilité insuffisante du potentiel repreneur.

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. Le locataire transférant demeure toutefois solidairement responsable des obligations du bénéficiaire du transfert jusqu'à l'expiration du contrat de bail, mais au plus durant deux ans.

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.