Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 94 (2022)

Heft: 2

Artikel: La restitution anticipée de la chose louée dans le cadre du contrat de bail

Autor: Steiner, Pascal

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1029627

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LA RESTITUTION ANTICIPÉE DE LA CHOSE LOUÉE DANS LE CADRE DU CONTRAT DE BAIL

La plupart des contrats de bail ordinaire, conviennent d'une seule échéance annuelle de résiliation. Le locataire est ainsi tenu d'observer les délais et termes de résiliation. Le droit suisse offre-t-il la possibilité au locataire de rendre l'objet loué avant ces délais? Le bailleur est-il en droit de s'y opposer?

PASCAL STEINER, AVOCAT ASSOCIÉ, CURRAT & ASSOCIÉS, AVOCATS.

Contraignant le locataire à payer les loyers dus jusqu'au terme du contrat de bail quand bien même il aurait déjà quitté le logement, les clauses d'une seule échéance annuelle de résiliation sont restrictives. Toutefois, sous certaines conditions, la loi permet au locataire de quitter son logement de manière anticipée, de sorte qu'il est libéré de l'obligation de payer le loyer jusqu'à l'échéance contractuelle du bail. En effet, aux termes de l'article 264, alinéa 1er CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée est libéré de ses obligations contractuelles s'il présente un locataire de remplacement solvable que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. En outre, le candidat proposé doit être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, dès lors que le bailleur doit se retrouver dans une situation similaire à celle qui aurait été la sienne si le contrat s'était poursuivi avec le locataire d'origine.[1]

Conditions

Comme évoqué ci-dessus, le candidat de remplacement proposé par le locataire originaire doit présenter les qualités suivantes afin que ce dernier puisse résilier le contrat de bail de manière anticipé : le candidat offert doit être solvable (1), être acceptable (2) et reprendre le bail aux mêmes conditions que le locataire sortant (3).

Pour être un candidat solvable, le locataire doit être en mesure de payer ponctuellement le loyer et les frais accessoires ainsi que d'éventuelles majorations découlant d'une clause d'indexation ou d'échelonnement. Peu importe que ses revenus soient inférieurs à ceux du précédent locataire. Peu importe également l'origine des revenus (activité rémunérée, indemnité de chômage, aide sociale, pension alimentaire, etc.). Pour qu'un candidat soit considéré comme solvable, il suffit que ses revenus permettent d'honorer le loyer. De plus, même avec un très petit revenu, un candidat peut être solvable si un tiers se porte garant du paiement de ses loyers. La solvabilité d'un candidat s'apprécie en toute hypothèse de cas en cas. Le fait que le candidat ait été mis aux poursuites est en général un indice d'insolvabilité, lequel n'est toutefois pas nécessairement déterminant[2]. En revanche, un candidat n'est pas solvable s'il a fait, les années précédentes, l'objet d'actes de défaut de biens[3].

C'est au bailleur qu'il incombe de vérifier la situation financière saine du locataire de remplacement.

Outre l'extrait du registre des poursuites, le bailleur peut demander d'autres documents permettant de déterminer le non-endettement et de s'assurer des revenus suffisants du locataire de remplacement (p. ex. attestation de salaire, extrait de compte bancaire, etc.)[4].

La notion de candidat acceptable s'apprécie au vu de la destination des locaux loués, du type d'immeuble en tenant compte du mode de vie particulier des autres locataires, de la taille des locaux, et de la personnalité du candidat. Ce qui précède est en pratique d'autant plus vrai pour les baux commerciaux. Dans un tel cas, le candidat n'est en général pas acceptable s'il ne bénéficie par exemple pas d'une autorisation adéquate pour l'activité qu'il compte déployer dans les locaux restitués. En revanche, le bailleur ne saurait refuser un candidat pour des motifs de nationalité, de race, de sexe, de religion, parce que le candidat vit en concubinage, détient un animal de compagnie, qu'il est membre d'une association de locataires, ou qu'il a été précédemment le locataire du bailleur et a contesté avec succès une majoration de loyer, par exemple[5].

Le candidat proposé doit être prêt à conclure le contrat aux mêmes conditions que le locataire sortant, soit notamment s'agissant du montant du loyer en vigueur. L'idée sous-jacente est que le bailleur doit se trouver dans la même situation que si le bail s'était poursuivi avec le locataire initial, auquel le reprenant ne fait que se substituer[6]. Le candidat doit également accepter les majorations de loyer déjà notifiées et entrées en force, ainsi que, par exemple, les clauses d'indexation ou d'échelonnement de loyer. La destination des locaux, la durée du bail, le préavis de résiliation, les sûretés et certaines clauses particulières font partie des autres conditions auxquelles le candidat doit souscrire.

Délais

Le locataire qui veut restituer les locaux de manière anticipée et qui a valablement présenté un candidat répondant aux critères précités est libéré de son obligation de payer le loyer jusqu'à l'échéance du contrat, car le candidat se substitue à lui dans la poursuite du bail. En d'autres termes, et à ces conditions, un locataire n'est pas contraint de respecter le terme contractuel, pas plus qu'il ne doit observer un quelconque délai de résiliation. Il

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique «Question juridique» pour un prochain numéro ?
Alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à questionjuridique@habitation.ch.

doit toutefois donner au bailleur le temps d'examiner la candidature proposée, en particulier de s'assurer de la solvabilité du candidat. Le bailleur doit donc recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. Le temps dont le bailleur doit disposer pour ce faire dépend des circonstances concrètes. Un particulier aura besoin de plus de temps qu'un professionnel de l'immobilier. Ce délai peut être raccourci si le locataire sortant fournit avec le nom du candidat proposé tous les renseignements utiles (extrait du registre des poursuites, fiches de salaire, etc.)[7].

Frais de restitution anticipée

Il arrive fréquemment que le bailleur adresse au locataire des frais liés à la restitution anticipée de la chose louée. Cette restitution est un droit du locataire consacré par la loi. Le bailleur ne peut ainsi pas établir des conditions supplémentaires que le locataire devrait respecter pour mettre fin de manière anticipée à son contrat[8].

Démarche à suivre pour restituer la chose de manière anticipée[9]

1. Résilier son bail par pli recommandé pour la date qui convient (il est conseillé de prévoir en tous cas trente jours pour le quinze ou la fin d'un mois, y compris le 31 décembre, le plus tôt sera le mieux). La résiliation doit porter la signature de tous les locataires dont le nom est inscrit sur le bail ou des deux conjoints mariés (même si un seul est locataire), sans quoi elle est nulle.
2. Chercher immédiatement des locataires de remplacement. Un seul candidat peut suffire, mais il vaut mieux en proposer le plus grand nombre possible, dans l'hypothèse où il y aurait un désistement ou que les conditions ne seraient pas remplies.
3. Faire remplir à chaque candidat un formulaire «d'engagement de location» et leur demander une attestation de l'office des poursuites.
4. Inviter le candidat à s'inscrire directement auprès du bailleur muni des attestations nécessaires.
5. Garder les originaux de ces formulaires et en envoyer les photocopies par pli recommandé au bailleur, en indiquant expressément le nombre de candidats.
6. Vérifier au besoin que le bailleur s'occupe de la relocation, lui demander des nouvelles rapidement, au besoin par pli recommandé. Ne pas rester inactif!
7. Au besoin, recontacter également les candidats afin de connaître la réponse donnée par le bailleur et cas échéant les inviter à relancer eux aussi le bailleur.
8. En cas de retard ou de réponse négative, ne pas hésiter à consulter des associations de locataires ou des mandataires professionnels.

Par ailleurs, si vous habitez un logement difficile à relouer, il est préférable de ne pas conclure un nouveau bail avant d'avoir trouvé un successeur. Dans la mesure du possible, il vaut mieux envoyer les formulaires de candidature en même temps que la lettre de congé. Le bailleur peut également vous proposer de vous trouver un successeur. Dans un tel cas, assurez-vous que vous êtes, expressément et par écrit, délié de vos obligations pour la date convenue. Dans l'hypothèse où les candidats se désistent de leur propre mouvement avant la signature d'un nouveau bail et ce, sans faute du bailleur (par exemple parce qu'ils ont trouvé mieux ailleurs) vous risquez de ne pas être libéré et devrez recommencer immédiatement la recherche de nouveaux candidats ou relancer ceux qui étaient également intéressés[10].

Si des documents manquent, il appartient au bailleur de le signaler au locataire sortant dans les plus brefs délais. Si le bailleur ne sollicite pas le locataire sortant à cet effet, il ne peut en principe pas refuser la candidature proposée en invoquant précisément l'absence de certains documents nécessaires qu'il n'a pas requis[11]. ■

1 Arrêt du Tribunal fédéral 117 II 156, considérant 3b; Arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016, considérants 3.2.2 et 3.2.3; Arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2009 du 6 janvier 2010, considérant 2.4.
2 DAVID LACHAT, «Le bail à loyer», Lausanne 2008, p. 615.
3 Ibid.
4 Ibid.
5 Ibid, p.613.
6 PASCAL TERRAPON, «La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement», 12e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002.
7 Ibid. p.611.
8 Arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2015, du 9 juin 2015.
9 Recommandations de l'ASLOCA.
10 Ibid.
11 MICHEL BISE/AURÉLIE PLANAS, in «Droit du bail à loyer et à ferme», 2e éd. 2017, n°38 ad art. 264 CO, n° 93 ad art. 264 CO.