



CETTE SEMAINE PAR ANNE HILTPOLD, AVOCATE

Transfert du bail commercial, mode d'emploi

Je loue une arcade commerciale à un locataire, qui m'indique qu'il entend transférer son bail. Nous avons conclu un bail pour une durée de cinq ans, il y a de cela deux ans. Il s'agit de l'exploitation d'une bijouterie. La personne qui souhaite reprendre les locaux ne m'a soumis aucun document sur sa situation personnelle et financière. Toutefois, on m'a dit que j'étais contraint d'accepter ledit transfert. Est-ce exact? (David G., Genève).

Le transfert du bail est un contrat tripartite, par lequel un nouveau locataire (le bénéficiaire du transfert) acquiert les droits et obligations d'un locataire sortant (le transférant), moyennant l'accord du bailleur.

L'obligation pour le bailleur de transférer le contrat au bénéficiaire du transfert n'est effective que si les conditions légales sont réunies, et uniquement dans le cadre de baux de locaux commerciaux (à l'exclusion des baux d'habitation).

Conditions préalables

Le consentement du bailleur, exigé par la loi, est une condition suspensive du transfert. Il suppose qu'une demande de transfert lui ait été présentée par le locataire.

C'est le locataire transférant (et non le bénéficiaire du transfert qui, à ce stade, n'a

aucun lien de droit avec lui) qui doit solliciter l'accord du bailleur. La requête devra être formulée suffisamment à l'avance. En l'occurrence, il appartient à votre locataire de vous soumettre le dossier complet au sujet de la personne intéressée à la reprise du bail.

En outre, sachez que vous êtes en droit d'exiger du transférant qu'il vous fournisse tous les renseignements vous permettant de vous prononcer en toute connaissance de cause sur la requête de transfert, soit en particulier: les données relatives à la solvabilité du bénéficiaire (extrait de l'Office des poursuites et des faillites, bilans et comptes de pertes et profits, etc.), les informations concernant ses capacités professionnelles (par exemple l'autorisation d'exploiter l'activité commerciale exercée dans les locaux) et le montant de la remise de commerce. De plus, lorsque vous avez été invité à

consentir au transfert du bail, vous devez disposer du temps nécessaire pour recueillir les renseignements utiles sur le bénéficiaire du transfert, en sus de ceux qui vous ont déjà été communiqués avec la demande. Ce délai de réponse est fonction de la complexité de l'affaire, soit de 30 à 60 jours.

Conformément aux exigences légales, votre consentement devra intervenir par écrit.

Consentement

Dans l'hypothèse où la requête de transfert a été formulée correctement, vous êtes tenu d'y donner votre consentement, à défaut de l'existence d'un juste motif.

Toutes les circonstances objectives et subjectives qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent pas d'imposer au bailleur une relation contractuelle avec le bénéficiaire du transfert doivent être considérées comme de justes motifs. Il en va ainsi dès que le transfert est propre à engendrer un risque de détérioration de la situation du bailleur. Soit par exemple si le potentiel bénéficiaire n'a pas une aussi bonne assise financière que le locataire, s'il est, de façon générale, un mauvais payeur, ou s'il travaille dans une branche en crise dont l'avenir est incertain. Dans le cas où l'activité envisagée par le repreneur serait sensiblement diffé-

Conseils juridiques en droit immobilier

BRÈVES

Anne Hiltbold, Laure Meyer 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) et en matière de baux et loyers.



L'obligation pour le bailleur de transférer le contrat au bénéficiaire du transfert n'est effective que si les conditions légales sont réunies.

rente du locataire transférant, il se pourrait aussi que ce changement soit considéré comme un juste motif de refus.

Conséquences

Si le bailleur donne son consentement, le bénéficiaire du transfert prend la place du transférant dans le contrat, au jour où le bailleur a donné son consentement. Toutefois, le transférant reste solidairement responsable des obligations découlant du bail, soit jusqu'à l'échéance contractuelle ou légale pour laquelle le bail est ou pourrait être résilié (bail de durée indéterminée), ou jusqu'au terme fixe du contrat (bail de durée déterminée), soit si cette échéance est plus lointaine, jusqu'à l'expiration d'une période de deux ans, à dater du jour où le transfert est effectif.

Par conséquent, si le bénéficiaire du transfert remplit toutes les conditions pour exploiter le magasin, et qu'aucun juste motif

ne s'oppose au transfert, votre locataire assumera à ses côtés, pendant une durée de deux ans, les obligations découlant du contrat de bail.

Il s'agit essentiellement des obligations afférentes au paiement du loyer. Cependant, le texte légal ne fixe aucune limite. Le transférant assume donc la remise en état de la chose louée, à la suite des éventuels dégâts commis par le bénéficiaire du transfert. De même, le transférant est responsable, pendant les deux ans précités, des indemnités dues pour occupation illicite des locaux par le bénéficiaire du transfert dont le bail aurait été résilié pour retard dans le paiement du loyer.

Défaut de consentement

Lorsque le transfert de bail est exécuté malgré son refus justifié, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée, après avoir vainement mis en demeure le loca-

taire transférant de récupérer les locaux. Le locataire s'expose également à payer des dommages-intérêts.

Ainsi, il incombe tout d'abord à votre locataire de vous transmettre les informations nécessaires au sujet de la capacité professionnelle et financière de la personne intéressée pour obtenir votre consentement au transfert. Ce n'est que si ces dernières sont convenables et qu'il n'existe aucun juste motif légal que vous serez tenu de consentir au transfert. ■

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@cgiconseils.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