

Conseils pratiques

La restitution anticipée du bail à loyer par le locataire

Samia Raselli

Le locataire qui souhaite résilier son bail est souvent confronté à la difficulté de respecter les échéances et le préavis du contrat de bail.

Selon l'art. 264 CO, lorsque le locataire résilie son bail sans observer les délais et échéances prévues, il n'est libéré de ses obligations contractuelles envers le bailleur que s'il lui présente un locataire de remplacement solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser.

Pratiquement, le locataire peut résilier le bail pour le 15 ou la fin d'un mois moyennant un préavis de trente jours, par lettre recommandée, signée par tous les titulaires du bail et par le conjoint s'il s'agit d'un logement de famille.

Le locataire doit trouver des candidats prêts à reprendre le bail, faire visiter le logement aux intéressés et les inviter à fournir un dossier complet (fiches de salaire et extrait du registre de l'office des poursuites) au bailleur.

Le bailleur doit ensuite examiner les candidatures proposées dans un délai raisonnable que l'on peut estimer à dix à vingt jours pour les baux d'habitation. En outre, même s'il n'est juridiquement pas tenu d'entreprendre les démarches nécessaires pour trouver un locataire de remplacement, le bailleur doit se montrer actif et apporter l'aide nécessaire au locataire sortant afin de réduire son dommage.

Lausanne - Morges - Renens - Nord vaudois

Lorsque le bailleur, qui dispose de tous les renseignements utiles, tarde et ne se prononce pas dans un délai approprié, son comportement doit être interprété comme un refus injustifié de la candidature proposée et le locataire est alors libéré de ses obligations.

Quand le candidat présenté se désiste en raison d'une augmentation du loyer ou d'une attitude décourageante du bailleur, le locataire sortant est libéré de son bail.

Le bailleur est toujours libre de refuser les candidats proposés. Toutefois, si un seul remplit objectivement les conditions de l'article 264 CO, le locataire sortant est libéré de ses obligations envers le bailleur dès le jour où le candidat aurait été prêt à reprendre le bail.

Un point important est à souligner : si le bailleur ne réagit pas ou refuse injustement de libérer le locataire, ce dernier doit proposer au bailleur une date pour l'état des lieux de sortie et la remise des clefs. S'il s'estime libéré de ses obligations, le locataire doit renvoyer les clefs au bailleur à la fin du bail. Le locataire est en effet redevable des loyers tant qu'il est en possession des clefs.

A défaut d'un candidat remplissant les conditions légales ou qui s'est désisté, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'échéance prévue par le contrat ou une relocation par le bailleur.