

Bon à savoir

### Transfert de bail d'habitation

Tiffany  
Smith

Lorsque Théo apprend que son meilleur ami, Julien, va se marier et quitter définitivement son logement, il se réjouit à l'idée de pouvoir reprendre son appartement avec tous les meubles qui s'y trouvent. Les deux amis sollicitent de la gérance que Théo soit le nouveau titulaire du bail, en lieu et place de Julien.

Cette solution semble idéale pour tout le monde: le locataire qui part n'a pas à se tracasser pour résilier son bail à l'échéance ou chercher des locataires de remplacement, le nouveau locataire est ravi de pouvoir occuper un logement qu'il connaît déjà et le bailleur n'a pas à veiller à la relocation du bien avec les démarches (annonces et visites notamment) que cette situation peut occasionner.

Or, malgré les fiches de salaires et le certificat de non poursuites qui attestent de la solvabilité de Théo, la gérance refuse d'établir un contrat de bail à son nom.

Si Julien veut se départir de ses obligations contractuelles vis-à-vis du bailleur, il n'a d'autre choix que de résilier son contrat de bail et il ne pourra en aucune façon imposer le nouveau locataire au bailleur.

La liberté contractuelle implique en effet que chacun est libre de conclure un contrat avec la personne de son choix.

Lausanne - Morges - Renens - Nord vaudois

En droit du bail, il n'existe que deux exceptions à ce principe:

1) en cas de décès du locataire, le contrat de bail est transmis aux héritiers sans que le bailleur ne puisse s'y opposer.

2) en cas de divorce, le juge du divorce attribue le logement familial à l'un des époux qui n'est pas forcément le titulaire du contrat. Cette décision s'impose également au bailleur.

La situation est toutefois différente en ce qui concerne les baux commerciaux pour lesquels le législateur a prévu la possibilité, pour le locataire, de transférer le bail à la personne de son choix, sous réserve du consentement écrit du bailleur. Si l'accord du bailleur est exigé, la loi limite néanmoins les possibilités de refus à de justes motifs.

