

La résiliation anticipée de bail à loyer

Vous souhaitez quitter votre logement avant l'échéance de votre bail à loyer ?

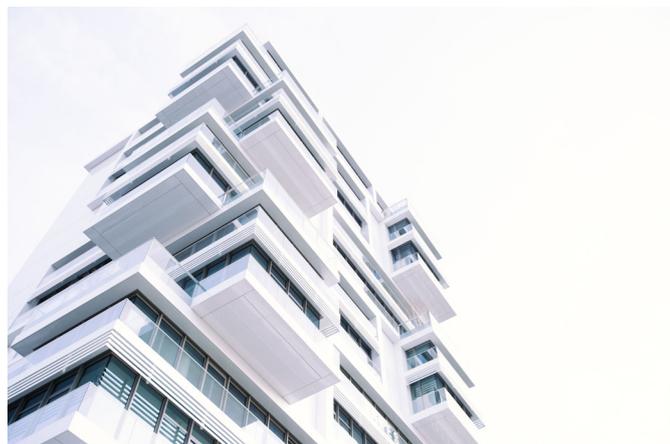
Dans notre marché caractérisé par une forte pénurie de logements et où l'obtention d'un nouveau toit se passe très souvent à courte échéance, il est pratiquement inconcevable de résilier son bail à loyer dans le délai inscrit dans le contrat :

le terme ne correspond pratiquement jamais au délai dans lequel vous accéderez à votre nouveau logement. Fort heureusement, la loi autorise la résiliation anticipée, appelée également la restitution anticipée de la chose louée, qui offre davantage de flexibilité.

Bases légales

Art. 264, al. 1 et 2 du Code des obligations

Lorsque le locataire restitue l'objet sans observer le délai ou le terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal.



Art. 35 des règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV)

Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin d'un mois.

En aucun cas le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libéré.

Préavis

En cas de résiliation anticipée, le préavis est d'un mois pour le quinze ou la fin d'un mois.

- Exemple 1 : je souhaite résilier pour le 15 mai ; la régie doit être en possession de ma lettre de résiliation au plus tard le 14 avril (attention aux jours ouvrables/fériés).
- Exemple 2 : je souhaite résilier pour le 31 mai ; la régie doit être en possession de ma lettre de résiliation au plus tard le 29 avril (attention aux jours ouvrables/fériés).

Le timbre postal ne faisant pas foi, c'est le moment de la réception de la lettre par votre régie qui est déterminant. L'envoi doit se faire par lettre recommandée (voir marche à suivre ci-dessous). Il faut donc tenir compte du délai de garde de la lettre recommandée à la poste. Si le préavis est court, vous avez la possibilité d'amener en mains

propres votre lettre au bureau de votre régie qui vous signera alors un accusé réception.

Notez que la plupart des régies n'acceptent pas de résiliation pour le 31 décembre.

Condition

Sauf si la régie vous libère de cette obligation, vous devrez présenter un repreneur convenable acceptant de reprendre le contrat aux mêmes conditions.

La personne doit

- être solvable (pas de poursuites)
- avoir des revenus suffisamment élevés pour prétendre au loyer de l'appartement (ratio généralement admis : le loyer charges comprises ne doit pas dépasser un tiers du revenu net de la personne)
- être de bonne moralité et jouir d'une bonne réputation.

Marche à suivre pour résilier

1. Adresser à votre régie, par lettre recommandée, votre résiliation (voir modèle ci-joint). Attention : elle doit être signée de tous les preneurs du bail et le conjoint marié s'il s'agit d'un logement familial. Pensez à résilier les éventuelles annexes faisant l'objet d'un second bail (par exemple place de parc). Soyez attentifs au préavis à respecter (voir ci-dessus).
2. Si vous disposez d'ores et déjà d'un repreneur convenable, vous avez la possibilité de transmettre sa candidature à votre régie simultanément à votre résiliation. Ce n'est toutefois pas indispensable de le faire à ce moment là.
3. Votre régie accuse réception, à brève échéance, de votre résiliation et vous indique le processus qu'elle souhaite appliquer :
 - a. La régie vous libère de vos obligations à la date souhaitée : vous n'avez pas à trouver de repreneur. Vous devez néanmoins accepter une vi-



site technique de la régie (pré-état des lieux pour déterminer si des travaux sont nécessaires) et accepter que des visites de votre logement soient organisées par la régie en vue de sa relocation.

- b. La régie ne vous libère pas de vos obligations : vous devez présenter un repreneur convenable (voir condition ci-dessus). Vous devez néanmoins accepter une visite technique de la régie (pré-état des lieux pour déterminer si des travaux sont nécessaires, à l'issue duquel vous pourriez tout de même être libéré de vos obligations) et prévoir des visites de votre appartement (voir ci-dessus).

4. Des visites de votre logement seront organisées d'entente avec votre régie. Cette dernière participe activement à la recherche d'un nouveau locataire en publiant votre appartement sur son site Internet et sur ses listes d'objets à louer. Il se peut qu'elle vous demande néanmoins de publier vos propres annonces. Dans tous les cas de figure, nous vous conseillons de vous coordonner avec votre régie. A l'issue des visites, des dossiers parviennent à la régie. Dès qu'un locataire est choisi, la régie vous en informe de manière à stopper les visites. Tant que ce n'est pas le cas, vous restez lié par vos obligations.