

Les rendez-vous de l'immobilier

Chaque jeudi dans **L'EXPRESS** **L'Impartial**



F. THORENS SA
CONSULTANTS EN IMMOBILIER

Nous vous accompagnons dans toutes vos démarches immobilières !

T +41 32 756 00 56
info@thorensa.ch - www.thorensa.ch

Facebook /FThorensSA Twitter /FThorensSA

Patrimoine Gérance SA

Rue du Musée 6
Case postale 2855
2001 Neuchâtel

T. 032 552 52 52
F. 032 552 52 50

FIN DE BAIL Contraintes juridiques liées à la résiliation et la restitution des lieux. Mettre fin à la relation contractuelle

La famille s'agrandit? Une opportunité d'acheter un bien? Une envie de bouger ou une obligation de changer (de quartier, de ville, etc.)? Tout locataire est amené tôt ou tard à résilier son bail à loyer: comment cela se passe-t-il?

En matière de droit du bail, le locataire a la possibilité de mettre fin à son bail à loyer sans observer le délai et le terme de congé; on parle de restitution anticipée de la chose louée par le locataire par opposition à un congé ordinaire qui respecte ces éléments.

Permettez-nous premièrement de vous préciser ce qu'on entend par, d'une part, le délai de congé et, d'autre part, le terme de congé.

Le délai de congé ou préavis de résiliation est la durée nécessaire entre la réception (par opposition à l'envoi) du congé et l'échéance du bail. Dans le cadre d'un contrat écrit, cette durée est généralement fixée et doit être d'au moins trois mois pour les logements. Si rien n'est mentionné, c'est le délai légal de trois mois qui s'applique. Si autrefois le préavis de résiliation était généralement de trois mois, la pratique est désormais moins unique: des régies immobilières pratiquent souvent des délais de quatre, voire six mois!

Le terme du congé ou l'échéance est la date pour laquelle le contrat de bail peut être résilié, le plus souvent pour les échéances des 31 mars, 30 juin et 30 septembre. Là aussi, si autrefois les échéances étaient celles indiquées ci-avant, la pratique est désormais moins unique: appliquer une seule échéance annuelle ou alors onze échéances par an n'est pas rare (tous les mois sauf décembre)!

Départ avant l'échéance

Dans le cas où le délai et/ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation est valable pour la prochaine échéance. Cela étant, nous revenons sur les conditions permettant au locataire d'être libéré de ses obligations avant l'échéance de son contrat.

Il doit chercher un nouveau locataire et adresser sa lettre de résiliation (lorsqu'il s'agit d'un logement de famille, la résiliation doit être signée par les deux conjoints même si un seul est mentionné sur le contrat) en respectant au minimum un préavis d'un mois (depuis le dépôt de la candidature) pour le quinze ou la fin d'un mois permettant au bailleur de prendre les renseignements d'usage sur le candidat.

En effet, la personne proposée



Un déménagement, cela se prépare. KESTONE

doit être solvable, objectivement acceptable pour le bailleur et disposée à reprendre le bail aux mêmes conditions (durée, loyer, état).

A défaut, le locataire reste responsable de ses obligations jusqu'à l'échéance contractuelle de son bail.

Le bailleur n'a aucune obligation d'accepter la conclusion d'un nouveau contrat avec le candidat amené par le locataire sortant; ce dernier étant alors libéré à la date où le candidat aurait repris le logement (sous réserve du délai d'un

mois permettant au bailleur de prendre tous renseignements utiles).

En cette période de pénurie où la demande dépasse largement l'offre pour certaines régions de notre canton, un grand nombre de transferts de locataires s'effectue en dehors des échéances. Ainsi, le locataire souhaitant restituer son logement par anticipation trouve dans la majorité des cas des locataires de remplacement par l'insertion d'une annonce ou par simple bouche à oreille.

La dernière étape, l'état des lieux

A la date fixée pour l'état de lieux (en journée, à des heures permettant d'effectuer le contrôle correctement), le locataire doit restituer l'appartement et les dépendances vides de tout mobilier lui appartenant ainsi qu'en parfait état d'entretien et de propreté.

Aussi, il s'agit de remplacer tout objet défectueux dans le cadre des menus travaux d'entretien et de réparation comme les sangles de stores, vitrages, joints de robinet, filtres de ventilation, prises et interrupteurs, etc.

Le locataire doit également remédier aux dommages consécutifs à une usure anormale des papiers peints, murs, plafonds, boiserries, appareillage sanitaire, etc. Tous postes qui seront, à défaut de réparations dans les règles de l'art, facturés au titre d'indemnités de dépréciation. Toutefois, il y aura lieu de prendre en considération la durée d'amortissement des installations, l'usure normale incombant au propriétaire, à moins qu'il s'agisse de défauts ponctuels.

Au niveau des nettoyages qui devront être terminés pour la reconnaissance des lieux, le lo-

caire veillera entre autres à enlever tous crochets et papiers adhésifs, lessiver tous les vernis et toutes les boiserries en évitant les coulures, laver les faïences, recurer à fond les sols en carrelage et revêtements synthétiques, remettre en état les parquets, nettoyer les vitres, les stores et les volets.

En outre, il appartient au locataire de prévenir de son départ les organes tels que le contrôle des habitants, les opérateurs de téléphonie et de télévision, ainsi que les fournisseurs d'énergie; tout en veillant que les installations électriques fonctionnent lors de l'état des lieux pour permettre le contrôle des pièces borgnes.

Dans toutes ces démarches, le rôle du gérant d'immeubles est primordial, pour l'information et le soutien qu'il offre à ses locataires sortants. Etre à disposition et fournir un service de qualité sont des prestations que tout gérant se doit d'offrir à ses locataires, qu'ils soient sortants ou entrants.

MICHEL GENSOLLEN
PATRIMOINE GÉRANCE SA
PATRIMOINEGERANCE.CH



IMMOBILIER À VENDRE

BERNASCONI
Bernasconi Entreprise Générale SA

BOUDRY

APPARTEMENTS A VENDRE
de 2,5 à 5,5 pièces
dès CHF 312'000.-
Vue sur le lac et les alpes

IMMOBEG vente@immobeg.ch
Service Immobilier tél. 032 858 11 12

Trouver, c'est facile.

X homegate.ch
Le portail de l'immobilier

BERNASCONI
Bernasconi Entreprise Générale SA

ENSEMBLE RESIDENTIEL
LA BACONNIÈRE
Boudry

APPARTEMENTS ET VILLAS A VENDRE

Bureau de vente sur place (portacabine jaune)
rue de la Gare à Boudry NE

Ouvert tous les :
lundis 15h - 18h
mercredis et jeudis 17h - 19h
samedis et dimanches 14h - 17h

IMMOBEG vente@immobeg.ch
Service Immobilier tél. 032 858 11 12

anzère
VALAIS SWITZERLAND

Appartements, chalets A VENDRE
© 027 398 13 14 - www.adagi.ch

A VENDRE
Code objet: 0116

Neuchâtel, proximité gare
Spacieux 6 1/2 pièces

Pour traiter: CHF 220'000.-
Coût mensuel: CHF 1'560.-

Claude Mayor Régie Immobilière - Neuchâtel
T 032 729 10 20 - www.claude-mayor.ch

A VENDRE
Code objet: 0123

Chaumont
Magnifique demeure et pavillon

Merveilleux cadre bucolique
Vue, calme

Claude Mayor Régie Immobilière - Neuchâtel
T 032 729 10 20 - www.claude-mayor.ch

L'EXPRESS Bulletin de changement
d'adresse sur
Vous déménagez? www.arcinfo.ch rubrique abonnés

PRO LOGEMENT SA
GESTION IMMOBILIERE

IMMEUBLE À VENDRE
NEUCHÂTEL
Réf. 21201

vente@prologement.ch
021 886 33 07

- 3 logements
- 1 surface commerciale
- Entièrement rénové
- Cachet

CHF 1'250'000.-
WWW.PROLOGEMENT.CH

A vendre à Neuchâtel
Vue sur le lac et les Alpes, proche du centre

Superbe appartement renové

4^e étage avec ascenseur, 1 place de parc couverte, libre immédiatement.

HERZOG SERVICES
Tél. 032 724 77 40
www.herzogservices.ch

A vendre à Neuchâtel
Rue du Crêt-Taconnet,

Appartement rénové de 7 pièces

Salle de bains et douche, buanderie privative, plafonds hauts, cave, jardin avec tonnelle, 2 places de parc extérieures.

HERZOG SERVICES
Tél. 032 724 77 40
www.herzogservices.ch

Avec nous, vous atteignez votre groupe cible.

Conseil et vente d'annonces:
Publicitas S.A., T 032 729 42 42
www.publicitas.ch/neuchatel

publicitas