



Quelles sont les règles légales en matière de résiliation anticipée d'un bail?

Prenons l'exemple d'un bail d'une durée initiale d'un an, avec pour échéance le 30 septembre 2012. A défaut de résiliation trois mois avant l'échéance, le contrat se renouvelle en général tacitement pour une durée indéterminée, de trois mois en trois mois.

Dans ce cas, le locataire peut résilier son bail de manière ordinaire au plus tôt pour le 30 septembre 2012, moyennant que la lettre de résiliation parvienne au bailleur avant le 30 juin 2012. Le locataire est donc en principe lié par le contrat de bail jusqu'au 30 septembre 2012.

Toutefois, le locataire est en droit de mettre un terme à son bail de manière anticipée. Pour ce faire, Il doit fournir la candidature d'un locataire solvable et objectivement acceptable, qui est d'accord de reprendre le bail aux mêmes conditions.

Dans ce cas, le locataire. devra donner un préavis minimum d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois. Le délai est compté à partir du moment où le bailleur est en possession de tous les éléments lui permettant de se déterminer (remise des documents usuels).

Le candidat doit évidemment être solvable et ses revenus doivent permettre d'assumer le loyer. Il doit aussi être objectivement acceptable, ce qui signifie que le bailleur peut décliner s'il est en mesure de démontrer qu'il y'a, par exemple, un risque objectif de nuisances à l'égard des voisins.

A noter que le bailleur peut refuser librement un candidat qui répond aux critères susmentionnés, mais le locataire devra alors être libéré des obligations découlant du bail.

Le service juridique de la CIN est à disposition des membres pour toutes questions liées à la propriété foncière. Les conditions d'adhésion figurent sur le site www.cininfo.ch ou sont disponibles au secrétariat sis Faubourg du Lac 2 à Neuchâtel (032 729 99 90)