

GUIDE DE LA RESILIATION

La lettre de résiliation devra être envoyée par **courrier recommandé** signé par **tous les cosignataires** du bail en respectant un préavis de 3 mois minimum pour l'échéance annuelle (sauf clause spéciale). Le jour de réception du courrier recommandé par la régie faisant foi.

La plupart des contrats ont une seule échéance annuelle. Le locataire qui résilie de manière anticipée **reste responsable de ses obligations contractuelles jusqu'à l'échéance** ou a la possibilité de trouver un locataire repreneur pour son bail aux conditions suivantes :

- un locataire de remplacement **solvable** doit être proposé au bailleur, ce qui signifie que ses revenus doivent être suffisants pour payer le loyer et les charges (qui ne doivent pas dépasser 30 % du revenu mensuel brut) et qu'il ne soit pas l'objet de poursuites pour des dettes incontestables (l'attestation de non-poursuite est le moyen de preuve)
- le nouveau locataire doit être disposé à reprendre le bail **aux mêmes conditions** (durée, loyer, etc.)
- le bailleur ne doit pas avoir de motif raisonnable de refuser le candidat (sur-occupation des locaux, exercice d'une activité qui troublerait la tranquillité du voisinage ou le standing de l'immeuble)

Le bailleur dispose d'un délai **d'un mois** pour lui permettre de vérifier la solvabilité et la moralité du candidat proposé.

Il est vivement recommandé de présenter **au moins trois dossiers** de candidats intéressés et de leur demander de s'engager par écrit. Afin de prouver qu'il a rempli les conditions légales, le locataire partant réunira tous les justificatifs concernant le repreneur, soit :

1. formulaire « Demande de location », dûment complété et signé;
2. copies des pièces d'identité et/ou permis ;
3. trois dernières fiches de salaire ou une attestation de salaire ;
4. attestation de non-poursuite.

Pensez à consulter la liste des questions fréquentes au verso ↘

Questions fréquentes

Q : A quel moment dois-je envoyer ma lettre de résiliation?

R : Idéalement dès que vous avez connaissance de la date de résiliation souhaitée, mais au moins trois ou quatre jours ouvrables avant le 15 ou la fin du mois qui précède la date de résiliation. Afin d'être certain que la réception de la lettre se fasse dans les temps.

Q : Que faire si c'est déjà le 15 ou le dernier jour ouvrable du mois?

R : Vous pouvez remettre votre lettre en main propre à la régie contre un accusé de réception.

Q : Que ce passe-t-il si le locataire de remplacement se désiste au dernier moment et ne signe pas le bail ?

R : Le locataire résiliant reste responsable jusqu'à l'échéance contractuelle de son bail, raison pour laquelle il est prudent d'avoir plusieurs candidatures et de continuer les visites jusqu'à la signature du bail avec le repreneur.

Q : Quand chercher et comment trouver un ou plusieurs repreneurs?

R : Dès que vous avez connaissance de la date de résiliation. Tout d'abord en annonçant le logement sur les principaux sites d'annonces immobilières. La régie vous aide également en publiant l'objet sur différents sites internet. Le bouche à oreille fonctionne également.

Q : Dans quelle mesure dois-je accepter de faire visiter mon logement?

R : Le locataire a l'obligation de faciliter la visite de son logement, cela même si le bail a été résilié par le bailleur.

Q : Comment puis-je m'y prendre si je suis absent ou si je suis peu disponible?

R : Vous pouvez remettre les clés au concierge ou à une personne de confiance qui sera disposée à faire visiter le logement à votre place. Vous pouvez également proposer une ou plusieurs tranches horaires de visite, par exemple le jeudi de 18:00 à 19:00 ou tous les mardis de 13:00 à 13:30. N'oubliez pas de communiquer ces horaires de visites groupées à la régie.

Q : A partir de quand suis-je officiellement libéré de mes obligations?

R : Dès que vous aurez reçu du bailleur la confirmation écrite de la date de résiliation.