

## L'avis de l'expert

### La restitution anticipée du logement

Andreas Fabjan, secrétaire général de l'USPI-Genève



**A quelles conditions un locataire peut-il restituer son appartement avant la fin du contrat?**

La loi prévoit que, lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou le terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il présente un nouveau locataire qui soit solvable, c'est-à-dire qui soit en mesure de payer ponctuellement le loyer et les frais accessoires, et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. Sont généralement considérés comme suffisants pour honorer le loyer des revenus représentant le triple du montant du loyer.

Le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Si tel n'est pas le cas, 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.

Le bailleur doit bénéficier du temps nécessaire pour examiner la candidature et le dossier complet proposés, en particulier pour s'assurer de la solvabilité du candidat. Le temps dont le bailleur doit disposer à cette fin dépend des circonstances concrètes. Mais il est généralement admis que le bailleur a droit à trente jours. Le locataire ne sera ainsi, en règle générale, pas libéré de ses obligations découlant du bail avant l'écoulement de ce délai.

Cela étant, quand bien même le candidat proposé remplit toutes ces conditions, le bailleur n'a aucune obligation de l'accepter. S'il refuse le locataire de remplacement proposé alors que celui-ci était objectivement acceptable, le bailleur doit alors libérer le locataire sortant de ses obligations dès la date à laquelle le candidat rejeté aurait été disposé à reprendre le contrat. Il n'a pas d'obligation de motiver son refus. Autrement dit, le bailleur reste libre de conclure, à des conditions identiques ou différentes, avec qui il veut.



LDD

## Homebox poursuit son développement

**A l'occasion du premier anniversaire de son implantation en Suisse, le centre Homebox de Vernier (ouvert en septembre 2009 à la route du Bois-des-Frères) annonce l'augmentation de sa surface de stockage de 1250 m². La direction du spécialiste du self stockage de proximité explique cet agrandissement par la volonté de satisfaire la forte demande des Genevois. Cette extension porte ainsi le parc immobilier logistique total de l'enseigne à 137 260 m² sur 56 centres répartis en Suisse et en France. Plus de 108 000 clients ont d'ailleurs déjà loué un local chez Homebox. S.C.**

## Mouvement de la construction à Genève au 3e trimestre 2010

La valeur et le volume de l'ensemble des bâtiments construits entre octobre 2009 et septembre 2010 sont en forte augmentation par rapport à la même période de l'année précédente. La première a augmenté de 63% et le second de 71%. Cet accroissement est principalement dû aux bâtiments non résidentiels: leur volume recule de 12%, mais leur valeur progresse de 7%. Durant la période considérée, 1273 logements neufs ont été construits (- 0,2% en un an). Cependant,

en tenant compte des logements transformés ou démolis, le nombre de logements mis sur le marché se fixe à 1227 objets (-8% sur une année). Entre octobre 2009 et septembre 2010, des autorisations de construire ont été délivrées pour 2338 logements neufs (+ 32%) et 1830 logements ont été mis en chantier (+ 29%). A la fin du troisième trimestre, 3072 logements sont en cours de construction, soit 783 objets de plus qu'il y a un an (+ 34%). **S.C.**

PUBLICITÉ

Le meilleur de la TV

# GuideTV

## LOISIRS

avec vos rubriques cinéma, famille, expos, scènes, concerts, Poche&BD

Chaque samedi dans la *Tribune de Genève* pour seulement Fr. 3.20

[www.guidetvloisirs.ch](http://www.guidetvloisirs.ch)

**Tribune de Genève**

## 51 appartements protégés à Nyon en 2013

Nyon connaît une pénurie de logements inquiétante. Des projets sortent de terre pour les ménages, comme celui de Petite Prairie. La Municipalité s'est fixée comme priorité de doter aussi la commune de logements adaptés aux personnes âgées. D'où le projet de créer un immeuble d'appartements protégés à la route des Tattes d'Oie. Pour le réaliser, les autorités locales ont fait appel à un spécialiste, la Société coopérative d'utilité publique PrimaVesta. Celle-ci se chargera de bâtir et d'exploiter le nouvel immeuble. Il est demandé au Conseil communal d'octroyer un droit de superficie à cette coopérative. Si tout va bien, ce sont 51 logements (du studio au 4 pièces) qui pourront ainsi être proposés aux personnes âgées au printemps de 2013. **S.C.**

**Tribune de Genève**

Immobilier

Supplément paraissant le mardi  
**Rédacteur en chef responsable:**  
Pierre Ruetschi

**Rédaction:** Fabrice Breithaupt  
Tél. 022 322 38 27  
fabrice.breithaupt@edipresse.ch

**Courriel:** immo@tdg.ch  
**Annonces immobilières:**  
Gregory Pavoni

Edipub, tél. 022 322 34 23  
gregory.pavoni@edipresse.ch

**Marché immobilier:**

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58  
**Direction:** 11, rue des Rois, 1204 Genève  
Une publication d'Edipresse Suisse.