


*Mode d'emploi*

Pour partir **plus tôt**  
*de sa location*



**Check-list** de la **résiliation**  
de bail anticipée 



# Intro

En Suisse, **60 % des locataires** rendent leur appartement plus tôt et remettent leur bail avant terme. Commence alors la procédure de **résiliation** de bail anticipée et la quête d'un **locataire de remplacement**.

Quand on sait que le déménagement est le 2ème plus gros facteur de stress, si en plus, il faut jouer les agents immobiliers, la tâche peut vite devenir **angoissante...**

Retrouvez tous nos conseils pour que déménager ne soit plus un stress et partir de votre location plus tôt... et plus **zen**.



Sherlock

## Bon à savoir

Lorsque vous signez un bail, vous êtes tenu de payer les loyers jusqu'à ce que le contrat arrive à son terme. Rendre sa location de façon anticipée est tout à fait possible. Seule condition pour s'affranchir de toute obligation ?

### ➔ TROUVER UN LOCATAIRE DE REMPLACEMENT.

En effet, la loi impose au locataire qui souhaite partir avant terme de trouver un repreneur qui remplit 3 conditions (il faut qu'il soit solvable, qu'il justifie de bonnes mœurs et qu'il accepte de reprendre le bail aux mêmes conditions). Une fois le dossier accepté par votre bailleur, vous pourrez rendre votre logement et donc être libéré de votre contrat.



# Partie 1

## Tout savoir de la résiliation anticipée

### Rédiger sa lettre

Cette lettre est **OBLIGATOIRE** pour informer le bailleur<sup>1</sup> de votre décision de quitter l'appartement plus tôt. Elle doit être adressée par *courrier recommandé*.

#### Que mettre dans votre lettre de résiliation anticipée ?



- ✓ Vos coordonnées et ceux du bailleur ;
- ✓ Votre état civil ;
- ✓ Votre décision de résiliation de bail anticipée ;
- ✓ Une date de résiliation (date à laquelle le bail pourrait être repris) ;
- ✓ Votre signature et celle de l'ensemble de TOUS les cotitulaires du bail (sous peine de nullité).



**BONUS :** Proposer dès l'envoi de ce courrier un ou plusieurs dossiers de locataires de remplacement.

#### Besoin d'un exemple de lettre de résiliation de bail anticipée ?

Rendez-vous sur [sherlockhomes.ch](http://sherlockhomes.ch), rubrique "La Location Sans Stress" et téléchargez votre courrier personnalisé en PDF.

#### L'envoyer dans les temps :

Il est de principe d'envoyer sa lettre de résiliation anticipée au plus tôt et au moins **30 jours avant** la date de reprise du bail (en ajoutant le délai de réception du courrier recommandé). En effet, le bailleur a l'obligation de remettre le bien en location et dispose de 30 jours au maximum pour examiner si le locataire proposé remplit les conditions du contrat de bail et **accepter la résiliation** anticipée.

#### L'idéal est de faire 2 courriers :

- Un pour avertir de votre décision et remercier le bailleur de remettre son bien à louer.
- Un second pour transmettre vos dossiers de locataires de remplacement.



<sup>1</sup> Le bailleur peut être un propriétaire, une régie ou un représentant tiers.



## Partie 2

### Astuces pour rechercher mon locataire remplaçant

#### Rédiger une annonce qui donne envie !

- ✓ Indiquer la **localisation** précise de l'appartement (adresse exacte et étage) ;
- ✓ Donner la surface habitable du bien, le nombre de pièce et de chambres ;
- ✓ Préciser le montant du loyer et des charges ;
- ✓ Mentionner s'il s'agit d'une **reprise de bail** et indiquer la date d'échéance de ce dernier.
- ✓ Décrire les **points forts** de l'appartement dans une description claire : proximité avec les commerces et espaces verts, vue dégagée, appartement lumineux, environnement calme...
- ✓ Ajouter des photos qui mettent en valeur les pièces.

#### Diffuser et optimiser sa visibilité



Si diffuser son annonce via une plateforme spécialisée dans la location immobilière est une évidence, publier sur un seul site ne suffit pas. Surtout si l'on est pressé. Pour relayer son annonce auprès d'un plus large panel de candidats, il faut multiplier les publications sur plusieurs sites immobiliers.

### Sherlock le spécialiste de la **multi-diffusion**

Eh oui !

Vous rédigez votre annonce (*une seule fois!*) et nous la multi-diffusons gratuitement, pour vous, sur **+ 20 sites d'annonces de location** immobilière en Suisse.

**Une économie de CHF 200**, un vrai gain de temps et une visibilité boostée !





## Faire visiter

Une étape incontournable. Ainsi, pensez à présenter un logement rangé et propre aux candidats locataires. Si l'appartement correspond à l'annonce et à leurs critères, ils pourront ensuite **déposer leur dossier**. Bien sûr, vous n'êtes pas agent immobilier et l'organisation de ces visites peut être fastidieuse et stressante.

## Là encore, Sherlock vous aide

Tout s'organise très facilement grâce à notre **outil de planification automatique** des visites en fonction de vos disponibilités. Du gain de temps et moins de stress ! Rendez-vous sur votre [compte client](#).



## Sélectionner les candidats repreneurs *et transmettre les dossiers*

À l'issue des visites, une dernière étape s'impose :  
**la sélection des candidats et la transmission des dossiers à votre bailleur.**

N'oubliez pas : pour qu'un candidat soit accepté, il faut qu'il soit solvable, qu'il justifie de bonnes mœurs et qu'il accepte de reprendre le bail aux mêmes conditions. Les candidats doivent donc fournir un **dossier complet** avec l'ensemble des *pièces justificatives requises*.

## Pas de stress, Sherlock vous aide

Les candidats intéressés par votre appartement peuvent postuler en **1 clic** et constituer directement leur dossier de location sur la plateforme qui le transmettra au bailleur. Vous n'avez rien à faire !  
**Un gain de temps et moins de stress.**







## Quitter sa location, la dernière ligne droite.

### Faire son état des lieux de sortie

Ce rendez-vous doit être effectué en présence du locataire sortant et du bailleur. La procédure doit permettre d'évaluer et de comparer l'état des installations et équipements de l'appartement, par rapport à l'état des lieux d'entrée. Une fois l'état des lieux de sortie réalisé et signé, vous rendez vos clés et quittez définitivement l'appartement.



### Et ma caution de loyer ?

Il faudra parfois se montrer **patient** pour récupérer le dépôt de garantie versé lors de la location. Le bailleur dispose de *12 mois* pour rendre la caution, mais tous n'attendent pas l'expiration de ce délai.

Pour éviter les mauvaises surprises, sachez que certaines petites réparations ou travaux d'entretien sont à la charge du locataire (ceux-ci sont généralement rappelés dans le bail ou dans ses annexes).

#### Alors pensez à :

- ✔ **Nettoyer** parfaitement votre logement avant lieux des lieux de sortie
- ✔ **Refaire** les joints de la salle de bain,
- ✔ **Reboucher** les trous dans les murs, etc.

### Déménager de son logement

Si penser à bien emballer ses affaires et à faire ses cartons est une évidence, voici **quelques conseils** en vue du Jour J pour faire de cette journée un moment moins stressant :

- ✔ **Prévenir ses proches** en amont pour qu'ils puissent vous aider le jour J,
- ✔ **Louer un véhicule** et potentiellement à réserver une place de stationnement,
- ✔ **Garder du temps** pour nettoyer l'appartement en vue de l'état des lieux, déclarer votre départ auprès de votre commune actuelle et votre changement d'adresse,
- ✔ **Prévoir** le raccordement aux réseaux et à internet de votre nouvel appartement.

*Un guide offert*

par Sherlock Homes



Sherlock