



## Un bail doit-il absolument être écrit?

Etant propriétaire, j'aimerais louer mon appartement de quatre pièces à une amie. Pouvons-nous nous mettre d'accord oralement ou devons-nous le faire par écrit? (Sonia V., Puplinge)

Le contrat de bail à loyer est le contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage du bien au locataire, moyennant le paiement d'un loyer. La loi ne prévoit aucune forme particulière à respecter pour la conclusion d'un tel contrat. Il peut donc se conclure par écrit, par oral ou même par actes concludants. Il suffit alors que le bailleur remette les clefs au locataire et qu'il accepte le paiement d'un loyer. Ces actes seront alors considérés comme concludants et le bail sera valable.

### Bail écrit vivement recommandé

Cependant, il est vivement recommandé de conclure un bail écrit. En effet, en sus de prévenir tout débat sur l'existence même d'un tel contrat, de nombreux conflits peuvent être évités lorsque les parties se sont accordées par écrit et que les conditions de la location sont claires pour les deux parties. Bien souvent, les tensions et même les procédures judiciaires trouvent leur origine dans une incompréhension entre le bailleur et le locataire. Bien rédiger son contrat peut permettre de les éviter. Le contrat écrit prévoira notamment le montant du loyer, la durée du bail, la destination des locaux, la nécessité ou non d'établir une garantie de loyer et son montant, etc. A cela s'ajoute que l'avis de fixation du loyer initial doit impérativement être remis au locataire au début du bail, sous peine de nullité du contrat de bail quant au montant du loyer.

Pour vous aider dans la rédaction d'un tel contrat, la Chambre genevoise immobilière et l'USPI Genève proposent un contrat de bail écrit type présentant les garanties nécessaires à l'établissement de rapports contractuels sains. Il est composé d'un contrat de bail pré-imprimé, à compléter par les parties, portant notamment sur l'objet du contrat et sa durée. S'y ajoutent les conditions générales et les règles et usages locatifs



### Par oral ou par écrit?

appliqués dans le Canton de Genève. Ceux-ci régissent l'essentiel des relations entre le bailleur et son locataire tout au long du rapport contractuel (usage et entretien de la chose, délais de résiliation, etc.). Pour le surplus, les parties peuvent prévoir des dispositions particulières, tout en respectant les limites de la loi.

### Après la fin du bail

Comme dit précédemment, la conclusion du contrat de bail peut également se faire de manière tacite. Il en sera de même si le locataire reste dans les locaux au terme d'un contrat de durée déterminée en continuant à payer un loyer, sans que le bailleur ne réagisse. Ainsi, dans ces situations, il est important de signaler par écrit au locataire que le montant qu'il vous verse régulièrement correspondant au loyer est, en réalité, une indemnité pour occupation illicite et que cela ne remet pas en cause le fait que le bail ait pris fin.

En conclusion, même si vos locataires sont des proches, il est fortement conseillé d'établir un contrat de bail écrit, afin d'éviter, autant que possible, tout malentendu et tout conflit. Il est également impératif de remettre au locataire un avis de fixation du loyer initial. ■

### BR  VES

#### Le gérant, responsable d'une gestion immobilière éthique et professionnelle

Le prochain séminaire gérance organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le mardi 27 avril 2021, de 9h à 11h30 via Zoom.

#### Le programme est le suivant:

**1) Principes généraux et portée du Code de déontologie**, par Me Michel D'Alessandri, avocat en l'Etude Budin Associés.

**2) Quelques aspects des risques pénaux liés à l'activité du gérant immobilier**, par M  Alain Macaluso, docteur en droit, professeur à l'Université de Lausanne, avocat au Barreau de Genève, Etude Poncet Turrettini Avocats.

**3) Violations de la LDTR: laissez tout espoir!**, par M  Jean-Philippe Ferrero, avocat au Barreau de Genève, Etude Ferrero De Lucia, juge assesseur à la Chambre des baux et loyers de la Cour de Justice de Genève.

**4) Irrégularités du bail ou de l'avis de fixation de loyer: quelles conséquences?**, par M  Cosima Trabichet-Castan, avocate associée en l'Etude Meyerlustenberger Lachenal, dipl. I.EI.

Renseignements et inscriptions sur [www.cgiconsils.ch](http://www.cgiconsils.ch)

#### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
4, rue de la Rôtisserie  
Case postale 3344 - 1211 Genève 3  
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22  
info@cgiconsils.ch

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous. Pour devenir membre: [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)