



CGI CONSEILS

par Géraldine Schmidt, avocate

UN LOCATAIRE PEUT-IL RENONCER AU BAIL AVANT LA PRISE DE POSSESSION DES LOCAUX SANS RÉSILIATION ?

“ Je suis propriétaire d'un appartement de 5 pièces à Genève. J'ai signé un contrat de bail avec un locataire qui était très intéressé par mon appartement. Le bail a débuté le 15 août 2021. La veille de l'état des lieux d'entrée, mon locataire m'a informé oralement qu'il mettait un terme au contrat de bail signé. Il a affirmé que dans la mesure où il n'avait pas pris possession de l'appartement, une résiliation n'était pas nécessaire. Est-ce exact ?

(Laurent A, Chêne-Bougeries)

Le locataire est lié par le contrat de bail qu'il a signé et ne peut s'en départir sans une résiliation en bonne et due forme, cela même lorsque le contrat est signé quelques temps avant la date de son commencement ou lorsque l'entrée dans les locaux est postérieure au début du contrat. En effet, dès la signature du bail, les parties sont liées par les clauses qui y sont contenues. Dès lors, si le locataire souhaite se départir du contrat, il devra le résilier, même si celui-ci n'a pas encore débuté. Le bailleur est quant à lui tenu de délivrer le bien loué à la date convenue. Usuellement, cette date correspond au début du contrat de bail. Cependant, il peut arriver que le locataire prenne possession de

l'objet loué quelques jours après le début du bail, notamment si le bail débute un samedi, un dimanche ou un jour férié mais également en cas d'accord entre les parties. Le bailleur respecte son obligation de délivrer la chose lorsqu'il tient les locaux loués à disposition du locataire à la date convenue. Le bailleur est en droit de ne pas remettre l'objet pris à bail au locataire qui ne respecte pas ses obligations, par exemple qui ne constitue pas de garantie bancaire. Dans ce cas, la remise des locaux pourra être reportée jusqu'à ce que le locataire respecte ses obligations, sans que la date du début du bail ne soit modifiée. Ainsi, lorsque les locaux ont été mis à disposition du locataire, comme dans votre cas, il ne

peut pas sans autre forme renoncer au contrat. Il reste en effet tenu de respecter ses obligations légales et contractuelles jusqu'à ce que le bail prenne fin. Le fait que le locataire ne souhaite plus emménager dans le bien loué importe peu. Le locataire reste tenu du paiement des loyers jusqu'à la fin du contrat.

Pour valablement se départir du contrat, le locataire devra donner son congé par écrit lorsque le bail a pour objet un logement ou un local commercial. Le congé doit en outre être signé de la main du locataire ou de son représentant. Lorsque le bail porte sur le logement familial, le locataire ne peut le résilier que par écrit et moyennant le consentement exprès de son conjoint. L'expéditeur d'un congé



Comment résilier valablement un contrat de bail.

doit exprimer clairement son intention de mettre un terme au bail, à une date déterminée ou facilement déterminable.

Le locataire devra résilier le contrat de bail pour son échéance. Le bailleur n'est pas tenu d'accepter une résiliation anticipée. Si le locataire souhaite se départir du contrat avant son échéance, il devra présenter un locataire de remplacement solvable, qui soit prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. Pour les logements, le locataire doit respecter un délai d'au minimum un mois pour le quinze ou la fin d'un mois. Ce délai commence à courir dès que le bailleur a reçu le dossier complet du candidat de remplacement.

Le bailleur n'a toutefois aucune obligation de conclure un nouveau contrat avec le candidat proposé. Il n'est en outre pas tenu de justifier son refus. Il devra toutefois libérer le locataire à l'échéance du délai susmentionné pour autant que les locaux soient effectivement restitués. Ainsi, pour se départir du contrat, votre locataire doit le résilier en bonne et due forme. Jusqu'à la restitution des locaux, il reste tenu au paiement des loyers.

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.

Brève

**CONSEILS
JURIDIQUES
EN DROIT
IMMOBILIER**

Anne Hiltpold, Laure Meyer et Géraldine Schmidt sont toutes trois titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction) et en matière de baux et loyers.

Domaine des Abeilles d'Or



CHOUILLY
GENEVE AOC

BONNE SANTÉ À TOUS

Famille DESBAILLETS
Viticulteurs propriétaires
Chouilly - 022 753 16 37
info@abeillesdor.ch



LIVRAISON GRATUITE À DOMICILE



Modules de formation

JURIDIQUE

Module I

PPE

**Lundi 6 septembre 2021
de 8 h30 à 11 h30**

Renseignements et inscription
sur www.cgiconsels.ch / Cours & Séminaires

