

LA CHRONIQUE DE CGI CONSEILS

Cette semaine par **Anne HILTPOLD LÄDERMANN**, Titulaire du brevet d'avocat



Prolongation de bail: des conditions précises

Je suis propriétaire d'un appartement en location que je souhaite récupérer pour le mettre à disposition de mon fils. Des amis m'ont indiqué qu'il me faudrait sûrement attendre plusieurs années avant que je puisse récupérer cet appartement, car mon locataire pourrait demander une prolongation de son bail. Qu'en est-il? (Charles B., Onex)

Lorsque le bailleur donne le congé à son locataire, la loi prévoit en effet que celui-ci peut demander une prolongation de bail. Celle-ci a pour but de remédier aux conséquences pénibles qui résultent de la fin du contrat et de permettre au locataire de disposer de plus de temps pour trouver une solution de relogement.

Cette prolongation ne peut être demandée que pour des contrats de bail qui portent sur des logements ou sur des locaux commerciaux, mais non sur des terrains nus ou des places de parking, à moins que ces objets soient loués en relation avec un logement ou un local commercial.

Pour pouvoir prétendre à une prolongation de bail, le congé doit avoir des conséquences pénibles pour le locataire, et aucun intérêt supérieur du bailleur ne doit faire obstacle à l'octroi d'une prolongation.

Les cas de non-prolongation évidente

Dans les cas où la résiliation du bail a été donnée par le bailleur de manière anticipée, suite à l'aliénation de l'immeuble ou pour de justes motifs, la prolongation ne sera accordée qu'exceptionnellement ou pour une durée limitée, dès lors que s'il existe matière à résiliation anticipée, c'est que le bailleur peut se prévaloir de son besoin urgent des locaux ou qu'il a de justes motifs. Ces circonstances pèseront lourd en faveur



Le seul souhait du locataire de profiter le plus longtemps possible d'un appartement à un loyer avantageux ne suffit pas à l'octroi d'une prolongation de bail.

du bailleur dans l'appréciation des intérêts en jeu.

La prolongation de bail est en revanche exclue lorsque le bailleur a résilié le contrat

de façon anticipée, lorsque le locataire était en retard dans le paiement de son loyer, lorsqu'il a violé gravement son devoir de diligence ou lorsqu'il est en faillite.

En outre, si le bail a expressément été conclu pour une période qui expire au début des travaux ou à la réception d'une autorisation de construire, la prolongation est également exclue.

Enfin, lorsque le bailleur offre au locataire des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux équivalents, le locataire ne peut alors prétendre à une prolongation de son bail.

Dans les cas où la prolongation n'est pas d'emblée exclue, c'est au juge de décider de l'octroi ou non d'une prolongation, en procédant à une pesée des intérêts en présence. Il s'agit de vérifier si la fin du contrat a, pour le locataire ou sa famille, des conséquences pénibles, sans que cela ne soit justifié par les intérêts du bailleur.

Est considérée comme une conséquence pénible toute circonstance particulière rendant impossible ou difficile la recherche de locaux de remplacement dans le temps disponible jusqu'à la fin du bail. Des désagréments nécessairement liés à toute résiliation du contrat, telle l'obligation de déménager, ne constituent pas en eux-mêmes des conséquences pénibles du congé. La prolongation du bail n'a en effet de sens que si un déménagement ultérieur présente moins d'inconvénients pour le locataire, ou si le report du congé permet d'en adoucir les conséquences.

Appréciation du juge et voie amiable

Le seul souhait du locataire de profiter le plus longtemps possible d'un appartement

à un loyer avantageux ne suffit pas à l'octroi d'une prolongation de bail.

Dans la pesée des intérêts en présence, le juge doit tenir compte des circonstances de la conclusion du bail et du contenu de celui-ci. Si le bailleur a par exemple, dès le départ, informé son locataire du fait qu'il souhaitait disposer des locaux pour lui-même à la fin du bail ou qu'il souhaitait entreprendre des travaux à moyen terme, le juge aura tendance à rejeter la demande de prolongation, ou à ne l'accorder que partiellement.

Le juge devra également tenir compte de l'urgence du besoin du bailleur ou de ses proches.

S'agissant de la durée de la prolongation du bail, le juge peut la fixer avec un large pouvoir d'appréciation. La durée maximale est de 4 ans pour les logements et de 6 ans pour les locaux commerciaux.

Enfin, les parties au contrat de bail peuvent tout à fait s'entendre sur une durée de la prolongation du bail.

Dans votre cas, il est évidemment très difficile de prévoir si votre locataire aurait droit à une prolongation de son bail. Il conviendrait de savoir si vous l'avez précédemment informé du fait que vous souhaiteriez récupérer l'appartement pour vous-même ou pour votre fils, et depuis combien de temps le bail a été conclu. Le besoin de votre fils sera toutefois une circonstance qui sera prise en compte dans le cadre de la pesée des intérêts en jeu. Il est toutefois vivement recommandé de trouver une solution à l'amiable qui convienne tant à votre locataire qu'à vous-même. ■

En bref

Séminaire «Expertise immobilière: quelle valeur pour quel financement?»

- **Les émetteurs-producteurs d'expertises...**

- **Méthode classique**

par François Hiltbrand, architecte, postgrade EPFL en expertise immobilière, associé d'Analyses & Développements immobiliers Sàrl, Genève.

- **Méthode d'évaluations hédonistes et méthode Discounted Cash-Flow (DCF)**

par Nabil Aziz, ingénieur civil EPFL, diplômé de l'IEI, Directeur Wüest & Partner Genève.

- **Les récepteurs-utilisateurs d'expertises...**

Bernard Bucher, Directeur Banque Raiffeisen, spécialiste des crédits hypothécaires, et Patrick de Figueiredo, Risk Manager, Banque EFG (European Financial Group), Genève.

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
12, rue de Chantepoulet – CP 1265 – 1211 Genève 1
T 022 715 02 10 – F 022 715 02 22 – info@cgiconsels.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