



## Date de la restitution des locaux

**Mon locataire a résilié son contrat de bail pour la fin du mois de juillet. Le dernier jour du mois tombe sur un samedi. Ce monsieur ne veut pas quitter l'appartement avant le samedi soir, ni faire d'état des lieux de sortie. Il m'a dit qu'il m'enverrait les clés. Puis-je exiger du locataire de procéder à l'état des lieux de sortie le vendredi déjà? Et comment faire si le locataire sortant ne me laisse pas visiter l'appartement avec les futurs locataires? (Cédric A., Céligny)**

En ce qui concerne la date de la restitution de l'appartement, la loi prévoit que le locataire doit le restituer au plus tard le dernier jour de la location «pendant les heures habituellement consacrées aux affaires». En principe, si la fin de la location tombe un dimanche ou un jour férié, la restitution intervient le jour ouvrable suivant. Si la fin du bail tombe un samedi, la restitution doit intervenir le jour même. Les parties dérogent souvent à cette règle en prévoyant que la restitution se fera le vendredi, soit le dernier jour ouvrable avant l'échéance du bail. Les conditions générales et règles et usages locatifs peuvent valablement déroger à cette règle. Dans certains cantons, l'appartement doit par exemple être restitué le dernier jour de la location, avant midi. A Genève, les règles et usages locatifs ne prévoient pas une telle dérogation. Il n'est en revanche pas exclu que les conditions particulières du contrat de bail le prévoient. En

général, à la fin de l'état des lieux de sortie, les locataires remettent les clés. Ce moment de la remise des clés équivaut à la restitution des locaux.

### Trouver un accord

Dans votre cas, si rien n'a été prévu dans les conditions particulières de votre contrat de bail, le locataire est en droit d'exiger de pouvoir rester dans les locaux jusqu'au dernier jour de la location, soit jusqu'au samedi en fin de journée. Rien ne vous empêche en revanche de procéder à un état des lieux avant cette date, soit le vendredi, puis de vous faire remettre les clés ultérieurement. Ce mode de faire n'est pas forcément conseillé, dès lors que vous avez intérêt à faire l'état des lieux de sortie juste avant la remise des clés et à ne pas prendre le risque que les locaux soient endommagés entre le moment de l'état des lieux de sortie et la

remise des clés. Le bon sens commande néanmoins que le locataire et le bailleur se mettent d'accord sur un moment opportun pour les deux parties.

L'état des lieux a pour but de constater par écrit l'état des locaux à la fin du bail. Cette formalité n'est pas obligatoire, mais le bailleur a tout intérêt à l'exiger. Il est de surcroît nécessaire que le locataire ait déjà vidé les locaux de ses meubles pour que le bailleur puisse procéder à l'inspection de l'appartement. En règle générale, cet état des lieux de sortie se fait en présence du locataire. Si celui-ci ne veut pas y participer, vous pouvez y procéder en son absence. Le locataire prend toutefois le risque que des dégâts lui soient imputés alors qu'il n'en est peut-être pas responsable. Afin de sauvegarder vos moyens de preuve, vous pouvez également demander à un huissier judiciaire d'assister à la visite et de procéder à un constat officiel, dont vous pouvez faire sup-

porter le coût au locataire qui ne se présente pas. Lors de l'état des lieux de sortie, un procès-verbal est établi. Aucune forme particulière n'est requise, mais vous pouvez utiliser le formulaire pré-imprimé édité par la Chambre Genevoise Immobilière et l'USPI Genève.

Vous pouvez également renoncer à faire un état des lieux de sortie. Dans ce cas, le locataire devra vous restituer les clés le dernier jour de la location. Il pourra vous les envoyer par poste ou vous les remettre de toute autre façon possible. A noter que si votre locataire veut vous envoyer les clés par la poste, il convient de le rendre attentif au fait que vous devrez les avoir reçues le dernier jour de la location, à défaut de quoi il n'aura pas respecté ses obligations légales et vous devrez des dommages et intérêts.

**N'oubliez pas de demander à votre ex-locataire de vous communiquer sa nouvelle adresse!**



ramené à 24 heures. Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et les jours fériés. Ainsi, votre locataire doit tolérer les visites de futurs locataires. Vous devez toutefois lui donner un préavis de 5 jours ou de 24 heures, selon les cas. Le locataire qui refuse de tolérer les visites s'expose à des dommages et intérêts, par exemple le manque à gagner du loyer si vous ne pouvez pas relouer l'appartement immédiatement. Je vous recommande donc de le rendre attentif à la responsabilité qu'il encourt à cet égard. Pour terminer, vous devrez annoncer à l'Office cantonal de la population le départ de votre locataire au moyen des cartes disponibles dans les postes de gendarmerie du canton ou à l'Office cantonal de la population (88, route de Chancy, CP, 1211 Genève 2), et vous assurer que votre locataire vous communique sa nouvelle adresse. ■

### Visites impératives

S'agissant des visites des futurs locataires, la loi prévoit que, lorsque le bail a été résilié, le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien ou à une location ultérieure. La loi prévoit également que le bailleur doit annoncer les visites à temps au locataire, en tenant compte de ses intérêts. Les conditions générales prévoient que, sauf cas urgent, le propriétaire doit donner un préavis de 5 jours au locataire. En cas de restitution anticipée des locaux, ce délai est

## En bref

### 6<sup>e</sup> Journée de l'Economie de la propriété – Les fonds de placements immobiliers

En collaboration avec la Faculté des Sciences économiques et sociales de l'Université de Genève et l'Institut d'études immobilières de Genève, CGI Conseils organise un séminaire le 3 septembre 2010 à Uni-Bastions, de 8h30 à 12h30. Le programme est le suivant:

**Administration d'un fond immobilier: comment fonctionne-t-il et quelles sont les règles à respecter?** par Simona Terranova, PricewaterhouseCoopers;

**La fiscalité des fonds de placements immobiliers** par M<sup>e</sup> Alexandre Faltin, Etude Oberson Avocats;

**Investir dans des fonds immobiliers, quels critères étudier?** par Alexandre Col, Banque Privée Edmond de Rothschild SA;

**Fonds immobiliers suisses et internationaux: quelle allocation stratégique choisir?** Par Séverine Cauchie, Banque Lombard Odier;

**Investissement direct ou indirect, débat d'idées avec la participation de Riccardo Boscardin, UBS Global Asset management, et de Me Elka Gouzer-Waechter, avocat et investisseur actif dans l'immobilier. Modérateur: Thierry Oppikofer, «Tout l'Immobilier».**

**Synthèse de la journée** par Etienne Nagy, Naef & Cie.

**Renseignements et inscriptions:** [www.cgiconsils.ch](http://www.cgiconsils.ch) (rubrique Cours et séminaires/Journée du droit de la propriété).

### 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@cgiconsils.ch](mailto: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)

**RÉGIE ZIMMERMANN SA**

**VOUS ENVISAGEZ DE VENDRE votre villa, appartement ou immeuble**

**CONTACTEZ-NOUS**

Estimation gratuite  
Discrétion assurée

© 022 909 25 47/56  
[www.regiezimmermann.ch](http://www.regiezimmermann.ch)  
19, rue Richemont 1202 GE

**Stop au Cambriolage**

- Portes Blindées
- Blocs-Portes
- Serrures Multipoints
- Coffres-Forts
- Coffres Antifeu
- Portes pour villas

**F3D**  
La nouvelle serrure Fichet qui révolutionne la sécurité

**COFFRECLÉS SERVICE**  
11, rue Dizerens  
1205 Genève  
Tél. 022 809 56 36  
[www.coffreclésfavre.ch](http://www.coffreclésfavre.ch)

**ACHETEURS ET LOCATAIRES**

Accédez à notre offre immobilière mise à jour quotidiennement  
[www.spg.ch](http://www.spg.ch)

Exclusive Affiliate of  
**CHRISTIE'S GREAT ESTATES**

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
Route de Chêne 36 - 1208 Genève  
Tél.: 022 849 61 40 - Fax: 022 849 61 05

GRUPE SPG-RYTZ

Besoin d'un arrosage automatique?

**LES PROS DE L'ARROSAGE**

**AQUAZ**

Tél: 022/771.19.16  
Fax: 022/771.41.09  
[www.arrosage.ch](http://www.arrosage.ch)  
Rte de Certoux 164, 1258 Perly-Certoux

Contactez-nous pour un devis!