

# Logement meublé: quel est le délai de résiliation?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimm@tdg.ch](mailto:votredroitimm@tdg.ch).

Laure Meyer  
Avocate,  
CGI Conseils



**Question de Francis D, au Grand-Lancy: «Je suis propriétaire d'un appartement de cinq pièces que je souhaite mettre en location tout en conservant une possibilité pour le récupérer rapidement dans la mesure où je souhaite l'occuper d'ici quelques années. On m'a dit que si je louais cet appartement meublé, je pourrais résilier le contrat de bail plus facilement. Est-ce correct?»**

Il s'agit d'une question qui est fréquemment posée et d'une confusion souvent faite. La loi, s'agissant du délai de résiliation du contrat de bail, ne fait que la

distinction entre les chambres meublées et les autres logements, mais aucunement entre les logements meublés et non meublés s'il ne s'agit pas de chambres.

Une chambre meublée est une chambre d'un appartement ou d'une villa, meublée au minimum d'un lit, d'une chaise, d'une table et d'une armoire, louée conjointement avec la possibilité d'utiliser les autres pièces (cuisine, salon, salle-de-bains) de l'appartement ou de la villa. La distinction entre la chambre meublée et le studio relève du fait que, dans le cas d'un studio, la cuisine et la salle-de-bains sont privatives tandis que pour la chambre meublée, elles sont à partager avec les autres occupants du bien.

Le régime légal de la chambre meublée, d'une part, et des autres logements (studio, appartement, villa), d'autre part, est différent en ce que le délai de résiliation est plus court dans le premier cas. En effet, pour résilier le contrat de bail d'une chambre meublée un préavis minimum de deux semaines pour la fin d'un mois de bail est suffisant, le locataire de-

vant avoir reçu la résiliation deux semaines avant la fin du mois. Par contre, pour résilier le contrat de bail d'un autre logement, la loi prévoit un minimum de trois mois de préavis pour l'échéance du contrat de bail, ou pour la fin d'un trimestre de bail si le contrat ne fixe pas d'échéance.

Dès lors, dans le cas de notre lecteur, meubler son logement de cinq pièces avant de le mettre en location ne lui permettrait aucunement d'atteindre son but et ne ferait vraisemblablement que lui compliquer la tâche.

En revanche, s'il a l'intention d'intégrer le logement lui-même d'ici quelques années et qu'il connaît déjà la date de son emménagement, il pourrait envisager de conclure un contrat de bail de durée déterminée, qui prendra fin automatiquement au terme de la durée convenue dans le contrat, sans qu'il soit nécessaire de le résilier. Il devra alors faire attention à ce que la durée déterminée du contrat soit très clairement exprimée dans le contrat.

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

