

# Clause diplomatique et fin de bail anticipée

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

Christophe Aumeunier

Secrétaire général, Chambre genevoise immobilière



**Question d'Etienne P., au Grand-Saconnex: «Je suis propriétaire d'une villa. Mon locataire souhaiterait bénéficier de la clause diplomatique. De quoi s'agit-il?»**

En principe, si le locataire veut restituer les locaux avant l'échéance du bail, il devra présenter au bailleur un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. Le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mê-

mes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal.

La clause diplomatique, permet, après une année de bail, la restitution anticipée des locaux par le locataire. Elle est prévue dans les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève édités par CGI Conseils (art. 56 de l'édition 2010). Ces conditions générales font partie intégrante du contrat de bail à loyer lorsque cela est prévu par les conditions particulières. La clause introduit une seconde possibilité de restitution anticipée des locaux. Elle permet au locataire de dénoncer le contrat de bail pour la fin du mois qui suit celui pendant lequel il l'invoque, cela sans présenter de locataire de remplacement.

Le locataire doit être au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères ce qui implique une activité effective au sein d'une ambassade, d'une mission ou

une organisation internationale reconnue. De plus, ledit locataire doit être transféré hors du canton de Genève ou de Suisse par son employeur. Cela vaut également lorsque le locataire est licencié. Dans ce cas aussi, il devra présenter une pièce justificative émanant de son employeur. La dénonciation du bail interviendra alors pour la fin du mois pour lequel le licenciement est effectif.

Si le locataire use de la clause diplomatique, il pourra être libéré de manière anticipée. Toutefois, il devra, en plus du loyer et des charges restant dus jusqu'à la restitution des locaux pour l'échéance susmentionnée, verser une indemnité pour rupture anticipée du contrat de bail, indemnité dont le montant est équivalent à trois mois de loyer et de charges. L'indemnité sera néanmoins réduite à concurrence de la perte effective de loyer si l'appartement peut être reloué moins de trois mois après sa libération effective par le locataire.

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

