

Puis-je résilier un bail pour vendre mon bien?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Christophe Aumeunier
Secrétaire général, Chambre genevoise immobilière



Question de Marguerite et Michel P., à Puplinge): «Nous sommes propriétaires d'une villa qui est actuellement louée à des locataires. Nous souhaitons vendre cette villa pour acquérir un appartement. Pouvons-nous résilier le contrat de bail avant la vente? Pouvons-nous, sinon, vendre la villa avec les locataires en place?»

Le congé donné au locataire en vue de vendre un appartement ou une villa est,

sauf circonstances particulières, en principe parfaitement valable. Vous êtes donc en mesure de résilier le contrat de bail qui vous lie avec vos locataires pour l'échéance contractuelle, avec un préavis de trois mois.

Il vous est cependant tout à fait loisible de vendre votre villa sans résilier ce contrat de bail.

La loi prévoit qu'en cas de vente d'un immeuble, le contrat de bail relatif à cet objet passe au nouveau propriétaire avec la propriété de la chose.

Le droit du bail prévoit également que l'acquéreur d'un bien immobilier bénéficie du privilège de pouvoir résilier le contrat de bail de manière anticipée. Celui-ci a en effet la possibilité de résilier le bail pour le plus prochain terme légal, soit à Genève pour la fin du prochain trimestre de bail, en respectant le délai de résiliation légal, soit trois mois. Ces délais sont comptés à partir de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier. Le nouveau propriétaire n'est ainsi pas tenu de respecter les délais et termes conventionnels plus longs qui

pourraient être prévus dans le contrat. Pour pouvoir bénéficier de ce privilège, le nouveau propriétaire doit cependant invoquer un besoin urgent pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés.

On considère que le besoin est urgent lorsque, en fonction de l'ensemble des circonstances, on ne peut pas raisonnablement imposer au propriétaire une longue attente pour récupérer l'usage de son bien. Des motifs économiques constituent en général une justification suffisante. Le besoin du bailleur ou de ses proches doit par ailleurs être sérieux (il ne doit pas s'agir d'un prétexte), concret (il doit être fondé sur des faits réels) et actuel (il ne doit pas s'agir d'un besoin futur ou hypothétique).

A défaut de l'existence d'un tel besoin personnel urgent, l'acquéreur devra respecter le délai et le terme prévus par le contrat de bail s'il ne souhaite pas maintenir le contrat de bail que nos lecteurs ont conclu avec leurs locataires.

www.cgionline.ch

