

Quid des règles et usages locatifs à Genève?

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

Laure Meyer
Avocate-conseil,
CGI Conseils



Question de Silvio P., à Bernex: «Je suis propriétaire d'un appartement que j'ai mis en location il y a trois ans. Dans le contrat de bail, il est indiqué que «les parties déclarent connaître et accepter les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève qui font partie intégrante du présent bail». J'ai remis un exemplaire de ces conditions générales à mon locataire, lequel prétend maintenant ne pas les avoir re-

çues et qu'elles ne lui sont donc pas applicables. Qu'en est-il?»

Les conditions générales et règles et usages locatifs sont un ensemble de règles qui reprennent en grande partie des obligations déjà existantes dans la loi, en les précisant pour en faciliter l'application. Ces conditions générales sont généralement établies par la Chambre genevoise immobilière (CGI). Elles contiennent aussi les dispositions du contrat-cadre romand (en italique), qui sont des dispositions adoptées paritairement par des associations de propriétaires et de locataires, et sont semi-impératives, ce qui signifie qu'on ne peut y déroger qu'au bénéfice du locataire.

Ces conditions générales sont presque systématiquement intégrées aux baux selon la formule que notre lecteur nous indique. Il faut aussi en remettre un exemplaire au locataire, afin qu'il en ait connaissance.

Comme toutes autres conditions générales, la loi et la jurisprudence admettent que le fait d'attirer l'attention du cocontractant sur ce document, ou d'intégrer dans le contrat un renvoi exprès à leur

texte est suffisant pour qu'elles soient applicables au contrat. Il n'est pas nécessaire que les parties les signent pour qu'elles fassent partie intégrante du contrat.

Le fait que le locataire de notre lecteur indique ne pas les avoir reçues ne les rend donc pas inapplicables au contrat dans la mesure où il a signé un contrat de bail qui s'y réfère expressément. Au cas où il ne les aurait véritablement pas reçues, ce qui est contesté par notre lecteur, il aurait tout aussi bien pu en solliciter la délivrance.

Ces principes ne valent toutefois pas pour les éventuelles clauses insolites que pourraient contenir les conditions générales, qui ne seraient alors pas applicables à la partie faible ou inexpérimentée au contrat. Toutefois, comme indiqué plus haut, les conditions générales et règles et usages locatifs édités par la CGI sont le reflet de la loi et de la pratique. Il est dès lors fort peu probable qu'elles contiennent de telles clauses.

Notre lecteur et son locataire sont donc bien liés par les conditions générales mentionnées dans le contrat de bail.

www.cgionline.ch

