

# La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Florence Olivier, Avocate



## Contrat de bail: doit-il absolument être conclu par écrit?

Etant propriétaire, j'aimerais louer mon appartement de quatre pièces à une amie. Pouvons-nous nous mettre d'accord oralement ou devons-nous le faire par écrit? (Céline T., Veyrier)

Le contrat de bail à loyer est le contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage du bien au locataire, moyennant le paiement d'un loyer. La loi ne prévoit aucune forme particulière à respecter pour la conclusion d'un tel contrat. Elle peut donc se faire par écrit, par oral ou même par actes concludants. Il suffit alors que le bailleur remette les clefs au locataire et qu'il accepte

le paiement d'un loyer. Ces actes seront alors considérés comme actes concludants et le bail sera conclu.

### Un bail écrit est recommandé

Cependant, il est recommandé de conclure un bail écrit. En effet, en sus de prévenir tout débat sur l'existence même d'un tel contrat,



### ► Obligatoirement par écrit?

de nombreux conflits peuvent être évités lorsque les parties se sont accordées par écrit et que les conditions de la location sont claires pour toutes les deux. Bien souvent, les tensions et même les procédures judiciaires trouvent leur origine dans une incompréhension entre le bailleur et le locataire. Bien rédiger son contrat peut permettre de les éviter. Le contrat écrit prévoira notamment le montant du loyer (en veillant à remettre au locataire l'avis de fixation du loyer lors de la conclusion du bail!), la durée du bail, la destination des locaux, la nécessité ou non d'établir une garantie de loyer et son montant, etc.

Pour vous aider dans la rédaction d'un tel contrat, la Chambre genevoise immobilière et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier à Genève proposent un contrat de bail écrit type présentant les garanties nécessaires à l'établissement de rapports contractuels sains. Il est composé d'un contrat de bail pré-imprimé, à compléter par les parties, portant notamment sur l'objet du contrat et sa durée. S'y ajoutent les conditions générales et les règles et usages locatifs appliqués dans le Canton de Genève. Ceux-ci régissent l'essentiel des relations entre le bailleur et son locataire tout au long du rapport contractuel (usage et entretien de la chose, délais de résiliation, etc.). Certaines des clauses des conditions générales relatives au bail à loyer pour appartement ont d'ailleurs été établies paritairement entre la Fédération romande immobilière, l'USPI et l'Asloca - Fédération romande. La majorité de ces dispositions ont de plus été déclarées de force obligatoire pour la Suisse romande par arrêté du Conseil fédéral, de



WWW.CGI.CH

Toute l'équipe de  
**CGI IMMOBILIER**  
vous adresse ses  
meilleurs voeux.



NOS COURTIERS RESTENT À VOTRE ÉCOUTE EN 2015



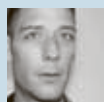
**VENTE**  
résidentielle  
**Alain BARUCHEL**  
+41 22 809 08 05



**INVESTISSEMENT**  
vente / conseil  
**Laurent SPIERER**  
+41 22 809 07 51



**VENTE**  
résidentielle  
**Gilles FONTAINE**  
+41 22 809 08 02



**LOCATION**  
résidentielle & commerciale  
**Frédéric BINER**  
+41 22 809 08 25



PROJETS IMMOBILIERS | VENTE | LOCATION | COPROPRIÉTÉS

sorte qu'elles s'imposent impérativement et ne peuvent être ni modifiées, ni supprimées. Il s'agit notamment des clauses concernant le paiement du loyer, la constitution de sûretés (garantie de loyer), les dispositions relatives au logement familial ou encore la restitution de l'appartement. Pour le surplus, les parties peuvent prévoir des dispositions particulières, tout en respectant les limites de la loi.

Si le bail est écrit et qu'il comporte des annexes dûment intégrées au contrat de bail, comme par exemple les conditions et règles et usages locatifs, le règlement de maison, des conditions particulières, etc., les parties sont également liées par ces annexes.

### Après la fin du bail

Comme dit précédemment, la conclusion du contrat de bail peut également se faire de manière

tacite. Il en sera de même si le locataire reste dans les locaux au terme du contrat en continuant à payer un loyer, sans que le bailleur ne réagisse. Ainsi, dans ces situations, il est important de signaler au locataire que le montant qu'il vous verse régulièrement correspondant au loyer est, en réalité, une indemnité pour occupation illicite et que cela ne remet pas en cause le fait que le bail ait pris fin.

En conclusion, même si vos locataires sont des proches, il est fortement conseillé d'établir un contrat de bail écrit afin d'éviter, autant que possible, tout malentendu et tout conflit. Pour vous aider dans cette démarche, CGI Conseils vous propose des kits de location comportant tous les documents nécessaires et obligatoires lors de l'établissement d'un bail, accompagnés d'un fascicule «Petit conseil n°1: Conclusion du bail», vous expliquant la marche à suivre. ■

Brèves

## Jurisprudence récente: décompte chauffage contesté et défaut de paiement

Dans un arrêt du 19 novembre 2014 (4A\_271/2014), le Tribunal fédéral a eu à juger de la validité d'une résiliation pour défaut de paiement. Dans cette affaire, les locataires contestaient le décompte de frais de chauffage. La somme de CHF 329.25 leur était alors réclamée. Après avoir été mis en demeure de payer cette somme, les locataires ont décidé de n'en payer que la moitié, soit CHF 164.60. L'intégralité de la somme due n'ayant pas été versée dans le délai comminatoire, leur bail a été résilié pour défaut de paiement, conformément à l'art. 257d CO. Les locataires ont contesté ladite résiliation.

Le Tribunal fédéral a saisi cette occasion pour rappeler que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO pouvait, à titre très exceptionnel, être invalidé car il contrevenait aux règles de la bonne foi. Tel peut notamment être le cas lorsque le montant réclamé est insignifiant. La notion doit cependant être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. Dans le cas d'espèce, notre Haute Cour a jugé que le montant de CHF 164.60 n'était pas insignifiant. Le Tribunal fédéral a également rappelé que l'art. 257d al. 1 CO n'exigeait pas que la créance de loyer ou de frais accessoires soit incontestée, mais uniquement qu'elle soit exigible. Lorsqu'il est mis en demeure, le locataire qui estime la créance infondée doit décider s'il veut s'exécuter ou s'il refuse de le faire, auquel cas il prend le risque que la créance du bailleur se révèle finalement bien fondée et il s'expose ainsi à une éventuelle résiliation du bail.

Cet arrêt a également été l'occasion de souligner que la loi n'exigeait ni une seconde mise en demeure, ni même un simple rappel, quelles que soient les circonstances du cas particulier.

La résiliation du bail pour défaut de paiement a donc été validée en l'espèce.

**BB**  
BROLLIET

LA RÉGIE BROLLIET VOUS SOUHAITE DE JOYEUSES FÊTES

Nos bureaux seront fermés du 24 décembre au 1<sup>er</sup> janvier 2015 inclus.