

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltpold, Avocate



Comment louer sa villa vouée à la démolition

«Je suis propriétaire d'une maison actuellement vide, mais pour laquelle j'attends une autorisation de construire. Elle est vouée à la démolition. Je pensais la louer en attendant l'autorisation de construire, mais comment être sûr que les locataires me la restitueront au moment où j'obtiendrai l'autorisation? Puis-je prévoir que le contrat se renouvellera de 6 mois en 6 mois?» (Véronique G., Aïre)

La loi prévoit deux types de baux différents: les baux à durée déterminée et ceux à durée indéterminée.

Les baux à durée déterminée prennent fin automatiquement à la fin de la durée convenue, sans que le bailleur ou le locataire aient besoin de se notifier un congé. Les baux à durée indéterminée prennent fin, quant à eux, uniquement moyennant la notification d'un congé (résiliation), par le bailleur ou le locataire. Le fait de prévoir une date de fin de contrat ne signifie pas forcément que le bail soit de durée déterminée. En effet, si le contrat de bail prévoit qu'il se reconduira tacitement si le congé n'est pas donné à la fin de la période initiale, celui-ci est considéré comme un bail de durée indéterminée.

Si vous concluez un bail pour une durée de six mois, qui se renouvellera de six mois en six mois, vous pourrez alors le ré-

silier pour chaque échéance, mais le locataire pourrait tenter de remettre en cause le motif du congé dans le cadre d'une procédure, ce qui pourrait vous faire perdre du temps.

Par conséquent, si vous souhaitez récupérer l'usage de votre maison dans un proche avenir, il est préférable de conclure un bail d'une durée déterminée de six mois, par exemple, tout en précisant clairement sur le contrat qu'il prendra fin automatiquement sans qu'un renouvellement ne soit possible.

Prolongation plutôt que nouveau bail

Dans l'hypothèse où vous n'auriez pas encore obtenu l'autorisation de démolition/reconstruction à l'issue de ces six mois, vous pourrez alors proposer à vos locataires, s'ils le souhaitent, de leur accorder une prolonga-

tion de leur bail de trois ou six mois (à fixer selon les circonstances), voire de conclure un nouveau contrat de durée déterminée, pour la durée que vous voudrez, avec un loyer inchangé, augmenté ou diminué. Vous ne serez bien entendu obligée à rien et pourrez aussi décider de laisser la maison vide pour les

quelques mois restants, si vous le préférez.

Ce dernier mode de faire, soit la conclusion de contrats de durée déterminée «à la chaîne» est admissible, pour autant qu'il n'ait pas été mis en place dans le seul but de contourner les règles de protection du locataire.

Le locataire au bénéfice d'un

Brève

Notification d'un congé sur la copie d'un formulaire officiel

La notification de certaines décisions, telles que la résiliation de bail, doivent se faire sur des formulaires officiels, sous peine de nullité. Certaines communications doivent par ailleurs être notifiées séparément aux locataires, en particulier les époux, quel que soit le titulaire du bail, si la chose louée constitue le logement familial. Le Tribunal a rendu un arrêt récent dans lequel il a admis que la notification à un époux d'une copie de l'avis de résiliation adressé à l'autre époux était valable, dès l'instant où elle comportait néanmoins la signature originale de l'expéditeur. Le but de protection de l'époux était ainsi atteint. Cette nouvelle jurisprudence est à saluer comme particulièrement bienvenue. Le droit du bail reste néanmoins très formaliste et une absence de date ou de signature peut encore rendre une résiliation nulle, de sorte qu'il est recommandé de bien se renseigner avant l'envoi de communications importantes.



Votre spécialiste en

Revêtements de sols
Services de nettoyage
Entretien et conciergerie

Venez visiter notre showroom !

BioCleaning Services Sàrl - Chemin de l'Echo 3 - 1213 Onex
Tél. +41 22 919 12 12 - Fax +41 22 919 12 13 - info@biocs.ch - www.biocs.ch

Domaine des Abeilles d'Or
Le bon choix pour le meilleur des repas!

René et Laurent DESBAILLETTES
Viticulteurs associés
Chexully - 022 753 75 37
domaine@abeilles.ch - www.abeilles.ch



► **La prolongation de bail paraît la meilleure solution.**

contrat de durée déterminée conserve toutefois la possibilité de demander aux autorités judiciaires une prolongation de son bail. Il devra agir au plus tard soixante jours avant l'expiration

du contrat. Le juge procédera alors à une pesée des intérêts en présence. Il faudra que le locataire prouve que la fin du contrat aurait des conséquences pénibles pour lui, sans que cela

soit justifié par les intérêts du bailleur. Si, dans votre cas, il est fort probable que vos locataires n'obtiennent aucune prolongation judiciaire de leur bail, il n'en demeure pas moins que vous

devrez attendre l'issue de la procédure avant de pouvoir récupérer votre maison.

Ainsi, si vous voulez vous assurer au mieux de récupérer l'usage de la maison en temps voulu, il est en réalité préférable de conclure un contrat de durée déterminée et d'accorder ensuite une prolongation de ce bail à vos locataires, si nécessaire, plutôt que de conclure un second contrat de durée déterminée. ■

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconsils.ch

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous. Pour devenir membre: www.cgionline.ch

VERRE DES PROFESSIONNELS

amv association genevoise des maîtres vitriers,
miroitiers, encadreur et storistes

88, rue de Saint-Jean | 1211 Genève 11 | T 058 715 32 11 | vitriers@fer-ge.ch

www.vitriers.ch

A l'As du Carreau, Francis Stanga | Atelverre Imperatori SA | Baldacci SA | Bativer SA | Pierre Berndt | BG Stores, A. Bottiglieri | Patrick Bichet, Vitrierie & Stores Sàrl | BK Verre SA | Blatter | Jacques Brenn SA | JP Burgener SA | Alain Cloux SA | Constantin Sàrl | Derigo SA | Hervé Despland Succ. | Franck Pastant | DPS Stores Sàrl | Francis Dragon SA | Gaillard Frères Stores SNC | Joseph Gemmet | Bernard Golay | Patrick Hoeltschi Concept Verre | Lamelcolor Genève SA | Loretta SA | Margairaz & Fils SA | Pierre Rosso Encadrement | Pasqual Stefano SA | Raymond Stefano SA | Sunnystore Fenêtrier SA | Verre Déco Sàrl | Vitrierie d'Onex, M. & R. Ricci SA