



Quand les locataires veulent s'en aller...

Je loue ma villa depuis plusieurs années à un couple de locataires. Le contrat a été conclu pour une année, du 1^{er} avril 2009 au 31 mars 2010, et il stipule que sauf si une résiliation est donnée avec un préavis de 3 mois, il se renouvelle d'année en année. Je viens de recevoir un courrier, en pli simple, de mes locataires, m'informant qu'ils résilient le bail pour la fin août 2015, soit en respectant le préavis de 3 mois. Je suis un peu surpris car je pensais que le bail avait été reconduit pour une nouvelle année, jusqu'à la fin mars 2016. Qu'en est-il? Une simple lettre est-elle valable ? (Jonas T., Veyrier)

La loi prévoit que si le locataire veut restituer la chose louée sans observer les délais ou termes de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente 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 mêmes 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.

Ainsi, le locataire peut mettre un terme au contrat avant son échéance ou sans respecter le préavis légal ou contractuel en restituant de façon anticipée les locaux loués s'il présente un nouveau locataire remplissant les conditions susmentionnées, à défaut de quoi il peut être tenu au paiement du loyer, notam-

ment, jusqu'à l'échéance (même s'il n'occupe plus les locaux). S'agissant de la forme du congé, le locataire devra respecter la forme écrite et, lorsque le bail concerne le logement de la famille, il devra obtenir le consentement de son conjoint.

Préavis, échéance et forme du congé

Dans votre cas, votre bail prévoit clairement que le préavis de résiliation est de trois mois, mais l'échéance est annuelle et fixée au 31 mars de chaque année. Vos locataires ne peuvent donc pas uniquement résilier leur bail avec un préavis de trois mois, ils doivent également respecter cette échéance. Autrement dit, cela signifie qu'ils doivent vous prévenir au moins trois mois à l'avance de leur intention de résilier le bail, soit avant le 31 décembre de chaque année, et à



► Il faut respecter les délais ou termes de congé.

défaut d'une résiliation, votre bail est reconduit jusqu'au 31 mars de l'année suivante.

Selon les informations transmises, la forme du congé est en revanche respectée, puisque vous avez reçu un courrier signé par vos deux locataires. La

loi n'exige en effet pas que le courrier soit recommandé, bien que cette forme soit conseillée, pour des questions évidentes de preuve.

Il convient dès lors d'informer vos locataires du fait que même s'ils restituent la villa à la fin

OUI À PLUS DE LOGEMENTS

LE 14 JUIN

SANS CONSTRUIRE, SANS DÉCLASSER, SANS ATTENDRE

SIMPLE ET RAISONNABLE

www.urgence-logements.ch

août 2015, ils seront tenus au paiement du loyer jusqu'au 31 mars 2016 au plus tard, sauf si vous relouez la villa dans l'intervalle ou s'ils vous présentent un ou plusieurs dossiers de locataires de remplacement prêts à reprendre le bail aux mêmes conditions.

Temps suffisant pour examiner des dossiers de candidats de remplacement

Il est par ailleurs admis que le bailleur doit pouvoir disposer de suffisamment de temps pour examiner la candidature et le dossier complet proposés, en particulier pour s'assurer de la solvabilité du candidat. Ce temps est en principe de 30 jours. Vos locataires disposent dès lors de suffisamment de temps pour vous présenter des dossiers, mais ils ne devront pas attendre le 15 août pour vous transmettre

les informations et les documents utiles d'éventuels locataires qui reprendraient le bail au 1er septembre.

Le bailleur reste libre

Il faut savoir aussi que quand bien même le candidat proposé remplirait toutes ces conditions, vous n'avez aucune obligation de l'accepter. Si vous refusez le locataire de remplacement proposé alors que celui-ci était objectivement acceptable, vous devez alors libérer vos locataires de leurs obligations dès la date à laquelle le candidat rejeté aurait été disposé à reprendre le contrat. Vous n'avez pas d'obligation de motiver votre refus. Autrement dit, vous restez libre de conclure, à des conditions identiques ou différentes, avec qui vous le souhaitez.

Si vous savez déjà que vous n'entendez pas relouer votre villa ou que vous avez déjà des nou-

veaux locataires, il vous suffira alors d'informer vos locataires que vous acceptez leur résiliation anticipée. Si tel n'est pas le cas, il n'apparaît pas inutile que vous cherchiez également des locataires de votre côté, avec un loyer éventuellement revu. Dans l'hypothèse où vous trouveriez uniquement des locataires prêts à s'acquitter d'un loyer plus faible, la différence de loyer jusqu'au 31 mars 2016 pourra être réclamée à vos locataires actuels. ■

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@cgiconseils.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

Brèves

Contrat de vente immobilière et garantie pour les défauts de construction

Le prochain séminaire organisé par CGI Conseils aura lieu le mardi 26 mai 2015, de 9h00 à 12h00, à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean). Le programme est le suivant:

- La pratique du notaire relative aux clauses de garantie pour les défauts de construction dans le contrat de vente immobilière, par M^e Laurence Morand-Jacquemoud, notaire à Genève.
- Garantie/exclusion de garantie pour les défauts dans le contrat de vente immobilière, par M^e Michel d'Alessandri, avocat à Genève.
- La garantie pour les défauts dans la PPE, par M^e Daniel Guignard, avocat à Lausanne, spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier.

Renseignements et inscriptions sur www.cgionline.ch, Rubrique cours & séminaires.

VERRE DES PROFESSIONNELS



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

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

A l'As du Carreau | Atelverre Imperatori SA | Baldacci SA | Bativer SA | Pierre Berndt Encadrements | BG Stores SA | 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 | Joseph Gemmet | Bernard Golay Miroiterie | 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 |