

# La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par **Géraldine Reichenbach, Avocate**



## Un locataire peut-il renoncer au bail avant la prise de possession des locaux?

**Je suis propriétaire d'un appartement de 3 pièces à Genève. J'ai signé un contrat de bail avec une personne qui était très intéressée par mon appartement. Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> juillet 2016. La veille de l'état des lieux d'entrée, mon locataire m'a informé oralement qu'il mettait un terme au contrat de bail signé. Il a affirmé que dans la mesure où il n'avait pas pris possession de l'appartement, une résiliation n'était pas nécessaire. Est-ce exact? (Mathilde F, Versoix)**

Le locataire est lié par le contrat de bail qu'il a signé et ne peut s'en départir sans une résiliation en bonne et due forme, cela même lorsque le contrat est signé quelques temps avant la date de son commencement ou lorsque l'entrée dans les locaux est postérieure au début du contrat. En effet, dès la signature du bail, les parties sont liées par les clauses qu'il contient. Dès lors, si le locataire souhaite se départir du contrat, il devra le résilier, même si celui-ci n'a pas encore débuté. Le bailleur est quant à lui tenu

de délivrer le bien loué à la date convenue. Usuellement, cette date correspond au début du contrat de bail. Cependant, il peut arriver que le locataire prenne possession de l'objet loué quelques jours après le début du bail, notamment si le bail débute un samedi, un dimanche ou un jour férié, mais également en cas d'accord entre les parties. Le bailleur respecte son obligation de délivrer la chose lorsqu'il tient les locaux loués à disposition du locataire à la date convenue. Le bailleur est en droit de ne pas remettre l'objet pris à

bail au locataire qui ne respecte pas ses obligations, par exemple qui ne constitue pas de garantie bancaire. Dans ce cas, la remise des locaux pourra être reportée jusqu'à ce que le locataire respecte ses obligations, sans que la date du début du bail soit modifiée.

Ainsi, lorsque les locaux ont été mis à disposition du locataire, comme dans votre cas, il ne peut pas sans autre forme renoncer au contrat. Il reste en effet tenu de respecter ses obligations légales et contractuelles jusqu'à ce que le bail

prenne fin. Le fait que le locataire ne souhaite plus emménager dans le bien loué importe peu. Le locataire reste tenu au paiement des loyers jusqu'à la fin du contrat.

Pour valablement se départir du contrat, le locataire devra donner son congé par écrit lorsque le bail a pour objet un logement ou un local commercial. Le congé doit en outre être signé de la main du locataire ou de son représentant. Lorsque le bail porte sur le logement familial, le locataire ne peut le résilier que par écrit et moyennant le consen-

## VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE NÉCESSITE UN CONTRÔLE ?

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique, Securelec c'est **350 ans d'expérience cumulée!**

# Securelec

SECURELEC garde une parfaite neutralité dans l'expertise des installations électriques car SECURELEC ne réalise pas d'installations électriques



*Votre sécurité • Notre priorité*



**SECURELEC** Organisme d'inspection accrédité depuis 2005

Case postale 2007 - 1227 CAROUGE - Tél. 022 308 16 20 - Fax 022 308 16 30 - [securelec@securelec.ch](mailto:securelec@securelec.ch)

**SECURELEC - VAUD**

Case postale 297 - 1024 ECUBLENS - Tél. 021 632 80 20 - Fax 021 632 80 25 - [securelec-vaud@securelec.ch](mailto:securelec-vaud@securelec.ch)



FOTOUIA



► Dès la signature du bail, les parties sont liées par les clauses qu'il contient.

tement exprès de son conjoint. L'expéditeur d'un congé doit exprimer clairement son intention de mettre un terme au bail, à une date déterminée ou facilement déterminable.

Le locataire devra résilier le contrat de bail pour son

échéance. Le bailleur n'est pas tenu d'accepter une résiliation anticipée. Si le locataire souhaite se départir du contrat avant son échéance, il devra présenter un locataire de remplacement solvable, qui soit prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions.

délai susmentionné, pour autant que les locaux soient effectivement restitués.

Ainsi, pour se départir du contrat, votre locataire doit le résilier en bonne et due forme. Jusqu'à la restitution des locaux, il reste tenu au paiement des loyers. ■

Pour les logements, le locataire doit respecter un délai d'au minimum un mois pour le quinze ou la fin d'un mois. Ce délai commence à courir dès que le bailleur a reçu le dossier complet du candidat de remplacement. Le bailleur n'a toutefois aucune obligation de conclure un nouveau contrat avec le candidat proposé. Il n'est en outre pas tenu de justifier son refus.

Il devra toutefois libérer le locataire à l'échéance du

Brève

### Kits de location en ligne

**Vous avez un bien à louer et désirez établir un bail clair, complet et conforme aux exigences du droit fédéral et cantonal? Rien de plus simple avec notre nouvel outil de création de bail en ligne! Remplissez le formulaire sur [www.cgiconsels.ch](http://www.cgiconsels.ch) et obtenez votre document personnalisé comprenant le bail, l'avis de fixation du loyer et les conditions générales (documents obligatoires lors de l'établissement d'un contrat de bail). Afin de garantir aux utilisateurs de toujours obtenir la dernière version, les experts en droit du bail de CGI Conseils effectuent des mises à jour régulières de tous les documents.**

### 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@cgiconsels.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](http://www.cgionline.ch)



Profitez tout cet été de notre terrasse ombragée.  
Le Midi : Plat du jour à CHF 21.-  
Menu Complet à CHF 35.-  
Restaurant et bar ouvert du Mardi au Samedi.

12, Boulevard des Philosophes - Genève  
Tél. 022 436 85 15 • info@lephilanthrope.ch • www.lephilanthrope.ch

## POUR UNE TOITURE SOIGNÉE

**GAILLARD**  
**FERBLANTERIE**  
PERE & FILS

- FERBLANTERIE
- COUVERTURE
- ENTRETIEN DE TOITURES
- ÉTANCHÉITÉ

☎ 022 566 86 33 [www.gaillard-ferblanterie.ch](http://www.gaillard-ferblanterie.ch)



DESTOCKAGE



La Boutique du Dos déstocke!

Afin de faire de la place pour les nouveautés à venir, La Boutique du Dos solde de

**-20% à -50%**

Canapés - Fauteuils et lits d'exposition

La Boutique du Dos,  
spécialiste de votre bien-être  
depuis 1991

RUE DE LAUSANNE 37 | 1201 GENÈVE  
TÉL. +41 22 738 90 11 | [dudos@bluewin.ch](mailto:dudos@bluewin.ch)