

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Florence Olivier, Avocate



Le locataire peut-il renoncer au bail avant son entrée dans les locaux?

Je suis propriétaire d'un appartement de 4 pièces à Carouge. J'ai signé un contrat de bail avec un couple. Le bail débutait le mois dernier. Les locataires et moi-même avons convenu qu'ils entreraient dans les locaux 15 jours plus tard, car j'ai procédé à mes frais à certains travaux dans l'appartement à la demande des locataires. La veille de leur entrée dans les locaux, le couple a souhaité se départir du contrat. Ils m'ont indiqué que dès lors qu'ils n'avaient pas pris possession des locaux, une résiliation n'était pas nécessaire. Est-ce exact? (Mireille C., Carouge)

Le locataire est lié par le contrat de bail qu'il a signé et ne peut se départir du contrat sans le résilier en bonne et due forme. Cela vaut également lorsque l'entrée dans les locaux est postérieure au début du bail. Il en est d'ailleurs de même lorsque le contrat est signé quelque temps avant la date du début du bail. Dès cette signature, les parties sont liées contractuellement et si le locataire décide de ne plus emménager dans les locaux, il devra alors le résilier, cela même si le bail n'a pas encore débuté.

De son côté, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue. Normalement, celle-ci correspond au début du contrat de bail. Cependant,

comme dans votre cas, il peut arriver que les locataires entrent dans les locaux postérieurement au début du contrat. Cela peut notamment résulter du fait que le bail débute un dimanche ou un jour férié, mais également d'un accord entre les parties lorsque, par exemple, le bailleur exécute des travaux dans les locaux. Dans ces cas, la date de délivrance est donc postérieure au début du bail. Cela ne change toutefois pas le fait que les parties sont engagées l'une envers l'autre dès la signature du bail.

Le bailleur a respecté son obligation de délivrance de la chose louée lorsqu'il tient les locaux à disposition du locataire à la date convenue. Bien entendu, le bailleur ne devra remettre les locaux

au locataire que pour autant que ce dernier ait respecté ses obligations comme, par exemple, la remise d'une garantie bancaire lorsque celle-ci a été convenue entre les parties. Si tel n'est pas le cas, la prise de possession des locaux pourra être reportée jusqu'à ce que le locataire remplisse ses obligations, sans que la date de début du bail ne soit changée. Ainsi, lorsque les locaux ont été mis à disposition du locataire, il ne peut renoncer sans autre forme au contrat de bail.

La résiliation du bail est nécessaire

Le locataire reste donc tenu de respecter ses obligations légales et contractuelles, cela jusqu'à ce

que le contrat prenne fin. Peu importe qu'il ait changé d'avis et qu'il ne souhaite plus y emménager. Il sera notamment tenu de régler le loyer.

Si il souhaite se départir du contrat, le locataire devra faire parvenir une résiliation au bailleur qui exprime sans ambiguïté sa volonté de restituer de manière définitive les locaux et qui respecte les formes prescrites par la loi et le contrat. Il pourra ainsi résilier son contrat de bail pour son échéance. Le bailleur n'a aucune obligation d'accepter un terme anticipé du contrat. Si le locataire souhaite être libéré de ses obligations plus tôt, il devra présenter au bailleur un locataire de remplacement. Ce dernier devra être solvable et

Stop
au
cambrilage

Venez visiter notre site et notre showroom

- ▶ Portes blindées Spheris E130
- ▶ Portes blindées Forstyl
- ▶ Serrures multipoints
- ▶ Blindages-grilles en fer forgé
- ▶ Coffres-forts
- ▶ Armoires ignifuges

COFFRECLÉS SERVICE
11, rue Dizerens - 1205 Genève
Tél.: 022 809 56 36

www.coffreclésfichet.ch

Durlemann sa
Installations thermiques & Energie renouvelable

Installation
Rénovation
Entretien
Dépannage
24h/24

• 36, rue Peillonex
1225 Chêne-Bourg

• T: 022 348 18 03
• F: 022 348 69 81
• E: info@durlemann.ch

www.durlemann.ch

Energie renouvelable | Pompe à chaleur | Energie solaire

...pour la protection de l'environnement



► Les locataires sont tenus de respecter leurs obligations légales jusqu'à la fin du contrat.

être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, et cela dès la fin du contrat de bail des locataires actuels. En Suisse romande, le délai d'une telle résiliation est au minimum d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois. Ce délai ne court qu'à partir du moment où le bailleur a reçu la candidature complète et documentée du locataire de remplacement et que celui-ci remplit les prérequis pour

conclure le bail. Bien entendu, le bailleur n'aura aucune obligation de conclure avec ce locataire de remplacement, même si ce dernier remplit les conditions. Toutefois, il devra libérer le locataire sortant de ses obligations à l'échéance du délai susmentionné, pour autant que les locaux aient été effectivement restitués. Dans le cas où le locataire, comme ici, n'a en réalité jamais pris possession

des locaux, ils seront réputés restitués uniquement lorsqu'il en aura rendu les clefs qui lui auraient, par hypothèse, été préalablement remises. A défaut, il devra verser au bailleur des indemnités pour occupation illicite et d'éventuels dommages et intérêts correspondant, par exemple, aux montants dus au nouveau locataire qui n'aurait pas pu emménager à temps dans les locaux. ■

Brèves

Les Sprints de l'Immobilier

CGI Conseils et l'APGCI organisent à nouveau les Sprints de l'immobilier, qui auront lieu le 25 septembre prochain à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean), de 9 h. à 12 h.

En une matinée, une dizaine d'orateurs reconnus, avocats, notaires ou professeurs d'Université, vous présenteront les modifications législatives récentes, les dernières jurisprudences ou toute autre nouveauté en matière de droit immobilier. En 10 minutes chacun, ils traiteront aussi bien du droit du bail que de la nouvelle loi sur les PPE, de la nouvelle loi sur les PLQ que des modifications de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, et de bien d'autres sujets encore.

Renseignements et inscriptions sur www.cgionline.ch (rubrique CGI Conseils/Cours et séminaires).

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



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



Montages et réparations - Stores en tout genre
Actif sur toute la Suisse romande
Votre store monté posé dès Fr. 1'500.-

Ch. des Martinet 5 - 1007 Lausanne - Tél. 078 731 93 61
www.mkstores.ch - e-mail: koka@mkstores.ch