



Logements meublés ou chambres meublées: quel délai de résiliation?

Je souhaite mettre en location un appartement de trois pièces dont je suis propriétaire à Genève. Est-il exact que si je le loue meublé, le délai de résiliation est plus court? (Nicolas B., Onex)

Votre question met en évidence et permet de clarifier une confusion souvent constatée dans la pratique concernant les préavis applicables en cas de location de logements meublés.

Il convient à cet égard de distinguer d'emblée le cas de la chambre meublée de celui des autres logements meublés (studios, appartements, villas). En effet, le législateur a entendu accorder un délai plus bref de résiliation, uniquement pour le bail d'une chambre meublée.

Ainsi, selon la loi, une partie peut résilier le bail d'une chambre meublée en observant un délai de congé de deux semaines pour la fin d'un mois de bail.

Cela signifie en d'autres termes que le temps qui doit s'écouler entre la réception du congé et l'échéance du bail est de deux semaines. L'échéance, soit le terme de résiliation, est fixé à la fin d'un mois.

Par exemple, si le bail d'une chambre meublée a débuté le 1^{er} septembre, il pourrait être résilié pour le 30 septembre, le 31 octobre, etc. Ce régime est applicable uniquement pour les chambres meublées louées indépendamment d'une habitation ou d'un local commercial.

Les chambres meublées sont distinguées des studios, en ce sens qu'elles ne disposent pas de salle de bains, ni de cuisines privatives.

En outre, pour être «meublée», la chambre doit être garnie d'un mobilier minimum, mis à disposition par le bailleur, soit être au moins pourvue d'un lit, d'une chaise, d'une table et d'une armoire.



► **Le Code ne fait pas de différence entre les logements meublés ou non, sauf pour les chambres meublées.**

A contrario, si la chambre est non meublée ou s'il s'agit d'autres logements meublés, le congé sera soumis aux règles applicables pour les baux d'habitation, soit l'article 266c du Code des obligations, prévoyant qu'une partie peut résilier le bail d'une habitation en observant un délai de trois mois pour le terme fixé par l'usage local, ou à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail (lorsque le contrat ne fixe aucune échéance). Il n'est pas inutile de rappeler ici que ces préavis de résiliation légaux sont des minima. Les parties peuvent ainsi valablement les prolonger, mais ne peuvent les abréger.

Dans votre cas, compte tenu du fait qu'il ne s'agit pas uniquement d'une chambre meublée, mais d'un appartement de trois

pièces meublé, vous ne pourrez pas bénéficier du bref délai de résiliation prévu par l'article

266e du Code des obligations et le préavis de trois mois sera applicable.

En conclusion, à l'exception de l'article 266e du Code des obligations relatif au délai et au terme de congé pour les chambres meublées, ledit Code ne fait pas de distinction entre les logements meublés ou non. Ceci signifie, en particulier, que seront applicables à vos relations contractuelles toutes les règles relatives aux baux d'habitation. ■

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

Brèves

Pas de mauvaise foi du bailleur

Dans un arrêt du 28 mai 2014 (4A_252/2014), le Tribunal fédéral a confirmé la validité d'un congé et l'évacuation du locataire prononcée par les tribunaux vaudois suite à la résiliation par le bailleur pour défaut de paiement. Le locataire a soutenu, en vain, que le bailleur était de mauvaise foi, ce qui rendait le congé annulable, au motif qu'il réclamait l'arriéré de loyer en plein été, durant la période creuse, soit à un moment où la situation financière était plus difficile. Les tribunaux ne l'ont pas suivi, relevant que l'on ne saurait exiger du bailleur qu'il attende que la période creuse soit passée pour réclamer un arriéré accumulé en l'espèce lors du printemps précédent, période censée être plus faste. C'est le lieu de rappeler que dès que les conditions légales sont remplies, le congé donné en cas de retard de paiement du loyer est valable, quel que soit le comportement du locataire, qui pourrait par exemple se mettre ensuite à jour. En outre, même si cela n'a pas été invoqué dans cette affaire, le bailleur peut tout à fait notifier une mise en demeure, et un congé si nécessaire, durant l'été ou les vacances. Le locataire doit prendre ses dispositions pour recevoir son courrier, et doit s'attendre à en recevoir... tout particulièrement lorsqu'il est en retard dans le paiement de son loyer!