

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Florence Olivier, Avocate



Mon locataire est parti sans laisser d'adresse, que puis-je faire?

Je loue depuis 3 ans mon appartement à Meyrin à un étudiant étranger. Le bail se renouvelle tacitement d'année en année. Depuis six mois, je n'ai plus de nouvelles de mon locataire qui ne paie plus son loyer. Il n'a répondu à aucun courrier. J'ai récemment appris qu'il avait en réalité quitté la Suisse. Je ne connais pas son adresse à l'étranger. Que puis-je faire pour récupérer l'appartement? (Marion E., Meyrin)

Le contrat de bail que vous avez signé avec votre locataire se renouvelant tacitement, il s'agit d'un contrat de durée indéterminée. Un tel contrat est congéable. Cela signifie que la partie souhaitant y mettre fin doit notifier une résiliation à son cocontractant.

Votre locataire n'était donc pas en droit de partir sans vous en avertir et sans vous signifier son congé en respectant les formes et délais légaux. Le contrat de bail continue donc de déployer ses effets et votre locataire est notamment tenu de vous verser les loyers.

Tel n'est manifestement pas le cas et vous souhaitez récupérer l'appartement. L'abandon du logement ne mettant pas fin, de lui-même, au contrat, vous devez résilier le bail de votre locataire. Afin de limiter votre dommage, il est important que vous le fassiez rapidement. Avant cela, vous n'êtes pas autorisé à pénétrer dans les locaux.

Concernant le motif du congé, on peut se poser la question de savoir si l'abandon du logement constitue un juste motif de résiliation. Les justes motifs sont des événements extraordinaires, non prévisibles lors de la conclu-

sion du contrat, qui rendent la poursuite du bail intolérable. Le juge apprécie l'existence de tels

motifs en appliquant les règles du droit et de l'équité et en tenant compte des circonstances

Brèves

La transmission du patrimoine immobilier

Le prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le 28 octobre 2014 à la FER-Genève de 9h à 12h, sur le thème «La transmission du patrimoine immobilier».

Le programme est le suivant:

- «Le transfert des biens immobiliers par acte entre vifs» par M^e Alexandre Ayad, avocat en l'Etude DGE Avocats à Genève.
- «Le transfert des biens immobiliers après décès» par M^e Etienne Jeandin, notaire en l'Etude Jeandin & Defacqz à Genève.
- «Immobilier et trust» par M^e Delphine Pannatier Kessler, avocate en l'Etude Pannatier Avocats & Notaires à Sion, Docteur en droit, chargée d'enseignement à la Faculté de droit de l'Université de Genève.

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

150 années au service des romands.

**Concevoir aujourd'hui
les solutions électriques
de demain.**



www.savoy-sa.ch
Genève 022 300 11 11



www.huber-sa.ch
Nyon 022 994 35 00

Installations courant fort, courant faible / Sécurité / Etudes & Réalisations / Dépannage 24h/24



► **Comment récupérer son appartement lorsque le locataire est parti sans laisser d'adresse?**

du cas d'espèce. La question de l'existence de tels motifs en l'espèce peut toutefois rester ouverte, puisqu'une résiliation pour justes motifs ne trouve en règle générale pas application lorsqu'un autre congé peut être envisagé. Or, ici, le bail de votre locataire peut être résilié pour défaut de paiement. En effet, lorsqu'en cours de bail un locataire cesse de payer son

loyer, le bail peut être résilié de façon anticipée si certaines conditions sont remplies. Il faudra tout d'abord mettre votre locataire en demeure par écrit en lui octroyant un délai de 30 jours pour s'acquitter de l'intégralité de sa dette que vous aurez chiffrée. Ce courrier devra également comprendre une menace de résiliation s'il ne devait pas s'exécuter dans le délai. Si

les loyers en souffrance ne sont pas réglés dans le délai imparti, vous pourrez résilier le bail de manière anticipée, en usant de la formule officielle, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. Votre locataire semblant être parti sans laisser d'adresse, il vous est conseillé de transmettre ces courriers en recommandé. Ils seront ainsi réputés

lui être remis à l'échéance du 7^e jour du délai de garde postale pour la mise en demeure et dès qu'il aurait pu en prendre connaissance pour la résiliation, soit généralement le lendemain du dépôt de l'avis postal dans sa boîte aux lettres, cela même s'il ne les a en réalité pas retirés.

Si vous avez intégré les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève au contrat de bail, le locataire est réputé avoir été valablement joint à l'adresse indiquée dans le bail. Passé le délai de résiliation, vous pourrez entamer une procédure en évacuation afin de reprendre possession des locaux. ■

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

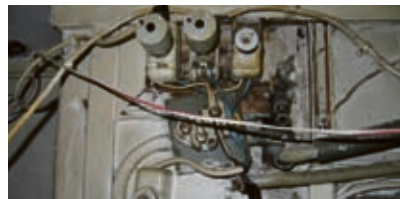
VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE NÉCESSITE UN CONTRÔLE ?

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 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

SECURELEC - VAUD

Case postale 297 - 1024 ECUBLENS - Tél. 021 632 80 20 - Fax 021 632 80 25 - securelec-vaud@securelec.ch

