



# Délai de résiliation du bail et procédure à suivre

Je suis propriétaire d'un appartement, que je mets en location depuis plusieurs années. Le contrat a été conclu pour une année, du 1<sup>er</sup> juin 2011 au 31 mai 2012, 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 février 2018, 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 mai 2018. Qu'en est-il? Une simple lettre est-elle valable? (Lucien G., Genève)

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 pro-

chain 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, notamment, jusqu'à l'échéance (même s'il n'occupe plus les locaux). S'agissant de la forme du congé, le locataire

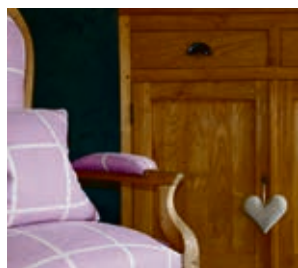
devra respecter la forme écrite et, lorsque le bail concerne le logement de la famille, il devra obtenir le consentement de son conjoint.

## 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 mai de chaque année. Vos locataires ne

## Les Ateliers de Virginie

Décoratrice d'Intérieurs  
Tapissière



Chemin de la Distillerie 4  
1233 Bernex  
022 757 02 07  
www.lesateliersdevirginie.ch  
virginie@lesateliersdevirginie.ch

Maison fondée en 1990

Réfection de meubles  
Rideaux  
Stores  
Coussins  
Tenture murale  
Literie  
Luminaires



Amedia  FIDUCIARY

## Votre fiduciaire Suisse

- + Création/liquidation de sociétés
- + Mandats d'administrateur
- + Domiciliation/Comptabilité
- + Fusion/Acquisitions
- + Fiscalité Suisse et Internationale

+41 22 322 91 22  
contact@fiduciaire-suisse.com

13 bureaux à l'international:  
<http://www.fiduciaire-suisse.com/contact/>

Fiduciaire Amedia SA:  
Bd Georges Favon 43, 1204 Genève

-10%  
sur votre devis en  
mentionnant cette  
annonce



**Le bailleur doit pouvoir disposer de suffisamment de temps pour examiner la candidature.**

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 la fin février de chaque année, et à défaut d'une résiliation, votre bail est reconduit jusqu'au 31 mai 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. A noter qu'un e-mail n'aurait pas été valable, car il y aurait manqué la signature manuscrite des locataires.

Il convient dès lors d'informer vos locataires du fait que même s'ils restituent l'appartement à la fin février 2018, ils seront tenus au paiement du loyer jusqu'au 31 mai 2018 au plus tard, sauf si vous relouez l'appartement 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 laps de 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 février pour vous transmettre les informations et les documents utiles d'éventuels locataires qui reprendraient le bail au 1er mars.

### **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 appartement ou que vous avez déjà des nouveaux 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 si vous le souhaitez. 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 mai 2018 pourrait être réclamée à vos locataires actuels. ■

## **B R È V E S**

### **Economie et écologie: les contraintes et les choix**

Le prochain séminaire organisé par CGI Conseils, en collaboration avec l'APGCI, aura lieu le mardi 21 novembre 2017, de 9h00 à 12h00 à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean). Le programme est le suivant:

**La loi sur l'énergie et les contrôles au service des constructions et rénovations durables**, par Cédric Petitjean, directeur de la Direction des opérations d'efficacité énergétique (DOEE) et Cyril Ubaud, chargé du contrôle-sanction, Direction des opérations d'efficacité énergétique (DOEE).

**Le photovoltaïque:** une installation technique intégrée à l'enveloppe du bâtiment, par Nico Lugt, Head of Marketing Energy Systems, Meyer Burger (Switzerland).

**Détection des fuites d'eau: démonstration**, par Hervé Amigo et Christian De Preux, respectivement directeur, et administrateur de SG-Energies SA.

**Matériaux sous les angles de l'énergie, la durabilité et la pollution de l'air**, par Stéphane Fuchs, architecte, Atba architecture+énergie.

Renseignements et inscriptions sur <https://www.cgiconsils.ch>, rubrique Cours & 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@cgiconsils.ch](mailto: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](http://www.cgionline.ch)