



Quelle procédure à suivre pour majorer un loyer?

Je suis propriétaire d'un appartement de 3 pièces qui est lou e à un locataire. Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010, avec reconduction tacite d'année en année. Renseignements pris auprès de ma Régie, je suis en droit de majorer légèrement le loyer de cet appartement. Quelle est la procédure à suivre? Puis-je informer mon locataire par courriel de cette augmentation? Est-il en droit de s'y opposer? (Alexandra P, Bellevue)

Ateneur du Code des obligations, un bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration de loyer doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation, en indiquant les motifs à l'appui de cette majoration.

Une modification unilatérale du bail pour une prochaine échéance, ici une hausse de loyer, n'est possible que si le bail est de durée indéterminée.

Lorsqu'un bailleur entend majorer le loyer d'un appartement lou e, il faut dans un premier temps s'assurer que l'augmentation envisagée est possible. Vous avez déjà effectu e cette vérification et il faut donc maintenant déterminer les conditions à remplir pour augmenter valablement le loyer de votre locataire.

Toute augmentation de loyer ou autre modification unilatérale du bail en faveur du

bailleur doit être notifiée au moyen d'une formule officielle agrée par le Canton. La formule doit être remplie par le bailleur, ou son mandataire, et signée. La forme écrite doit être respectée. Lorsque la formule officielle est utilisée en vue d'une augmentation de loyer, elle doit contenir les indications suivantes: le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges, le montant du nouveau loyer et des nouvelles charges, la date d'entrée en vigueur de la hausse, les motifs précis de la hausse, les conditions légales auxquelles le locataire peut contester le bien-fond e de la prétention et la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu. Le motif à l'appui de la hausse de loyer doit être précis. Il permettra au locataire de se déterminer sur le bien-fond e de ladite hausse et sur l'opportunité de la contester ou non. Il est possible pour le bailleur d'expliquer le motif de hausse dans un courrier accom-

pagnateur, mais la formule officielle doit en ce cas expressément se référer à ce courrier, qui doit être notifi e au même moment que la formule.

Délai précis

L'avis de majoration de loyer doit être reçu par le locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation, pour sa prochaine échéance, c'est-à-dire la prochaine date à laquelle un contrat de durée indéterminée peut prendre fin. Pour les habitations, le délai de résiliation est de trois mois au minimum. Un délai minimum de trois mois et 10 jours doit ainsi être respecté. Ce délai de dix jours commence à courir le lendemain de la réception de l'avis de majoration par le locataire.

Il convient de respecter les conditions de forme et de contenu mentionnées ci-dessus, sous peine de nullité. Lorsque l'avis de

RAPID' CLÉS
SERRURES
Véhicules - Bâtiments

Cylindres toutes marques
Clés sécurisées
Bâtiments - Mises en passe

www.cles-ch.com
6, chemin du Repos - 1213 Petit-Lancy
Tél. 022 793 03 83

Rendez-vous de la jurisprudence

4^e conférence
LES RENDEZ-VOUS DE LA JURISPRUDENCE 2017
Jeudi 30 novembre 2017
de 16h30 à 18h30

Renseignements et inscription sur **www.cgiconseils.ch** / Cours & Séminaires



Majorer le loyer... pas si simple?

majoration de loyer est notifié tardivement, c'est-à-dire lorsque le délai de trois mois et dix jours n'est pas respecté, l'entrée en vigueur de la modification du loyer est reportée à la prochaine échéance du bail.

Dans votre cas, la hausse de loyer pourra entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2019, compte tenu du délai précité, qui doit être respecté. Vous devrez notifier un avis de majoration de loyer à votre locataire, un courriel n'est dès lors pas suffisant.

Le locataire qui estime qu'une hausse de loyer est abusive au sens de la loi (art. 269 et 269a CO), peut la contester devant l'Autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent l'avis de majoration.

Ce délai de trente jours ne peut être ni pro-

longé, ni suspendu. L'absence de contestation dans le délai précité a pour conséquence que la hausse de loyer déploie valablement ses effets pour la prochaine échéance du bail. Le délai est respecté dans la mesure où le locataire adresse sa requête en contestation de hausse de loyer à l'Autorité de conciliation le dernier jour du délai, le cachet de l'envoi postal faisant foi. Durant la procédure, les conditions de la location restent en principe inchangées, le locataire s'acquittant de l'ancien loyer.

A l'issue de la procédure, si le bailleur obtient gain de cause et que la hausse est justifiée, le locataire peut être appelé à rattraper le retard pris dans le paiement de son loyer. ■

BRÈVE

Rendez-vous de la fiscalité immobilière

En collaboration avec le Département de droit administratif et fiscal de la Faculté de droit de l'Université de Genève, CGI Conseils organise un séminaire qui aura lieu le jeudi 7 décembre 2017, de 8h30 à 12h, à l'Auditorium UBS Acacias, et dont le programme est le suivant :

Promotion: Questions choisies en matière de droit foncier et d'opérations notariées, par M^e Pierre-Xavier Knoepfli, notaire, diplômé de l'Institut d'Etudes Immobilières (IEI), Etude Renaud Marti Knoepfli.

TVA au 1^{er} janvier – Questions choisies, par Alexandra Pillonel, lic. iur., MBL, Counsel, Oberson Abels SA.

Jurisprudence, actualités et développements en matière de fiscalité immobilière, par Antoine Berthoud, DES en droit fiscal, juge suppléant au Tribunal administratif de première instance et associé de l'Etude Bruderlein, Berthoud & Martin du Pan.

Jurisprudence, actualités et développements en matière de fiscalité immobilière, par M^e Sarah Busca Bonvin, avocate et experte fiscale, associée en l'Etude CMS Von Erlach Poncet SA.

Renseignements et inscription sur le site <https://www.cgiconsels.ch>

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



DULLA
Création et entretien

Tél.: +41 (0)22 788 15 15
Mob.: +41 (0)22 79 219 41 84
www.dulla-paysagiste.ch
Email: dulla.parc@gmail.com

Route de Malagny 31
1294 Genthod

DÉPANNAGES
DÉTARTRAGES
REEMPLACEMENT

VIEIRA MANUEL
CHAUFFE-EAU • ASSISTANCE

LE SPÉCIALISTE DU CHAUFFE-EAU
10 Bis, rue des Maraîchers - CH-1205 GENÈVE
Mail : vieira.chauffe.eau.assistance@bluewin.ch
Web : www.chauffe-eau-assistance-geneve.com
Tél. : +41 (0)22 321 19 09 - Fax : +41 (0)22 321 59 88
Natel : +41 (0)79 753 27 39