

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Florence Eimann, Avocate



Le bail à durée déterminée: une solution pratique

«Je suis propriétaire d'une villa, que je souhaite occuper dans une année ou deux lors de mon départ en retraite. Dans l'intervalle, j'aimerais la louer. Comment m'assurer que je pourrai la récupérer le moment voulu?» (Louis O., Veyrier)



► Un choix capital pour assurer l'avenir.

Si vous souhaitez louer votre maison, sachez qu'il existe deux types de baux: les baux à durée déterminée et ceux à durée indéterminée. Les baux à durée déterminée, appelés aussi baux à terme fixe, prennent fin automatiquement à la fin de la durée convenue, sans

que le bailleur ou le locataire n'aient besoin de se notifier un congé. Les baux à durée indéterminée ne prennent fin, quant à eux, que moyennant la notification d'un congé (résiliation), par le bailleur ou par le locataire. La loi prévoit une présomption en faveur de ce type de contrat. Ainsi, s'il existe

un doute quant à la nature du contrat de bail, il faudra estimer qu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée. Le fait de prévoir une date de fin du contrat ne signifie pas forcément que le bail soit de durée déterminée. En effet, si le contrat de bail prévoit qu'il se conduira tacitement si le congé

n'est pas donné à la fin de la période initiale, celui-ci est considéré comme un bail de durée indéterminée. Par conséquent, si vous souhaitez conclure un bail à terme fixe, il vous faut le préciser clairement sur le contrat. Il sera également plus prudent d'ajouter dans les clauses particulières que le

contrat prendra fin automatiquement, sans qu'un renouvellement soit possible. Pour contracter un bail de durée déterminée, il n'est toutefois pas obligatoire de prévoir une date de fin précise. En effet, si la date de fin du contrat ne peut être fixée à l'avance mais qu'il est convenu entre vous et votre locataire que le contrat prendra fin lors de la survenance d'un événement certain, il s'agit également d'un contrat de durée déterminée. L'événement dont il est question doit toutefois être certes incertain quant à la date, mais déterminé dans le temps (décès du locataire, décès du bailleur, démolition prévue de la villa, etc.). Dans un cas comme le vôtre, où le bailleur prévoit d'aliéner son immeuble à un moment précis, il peut faire dépendre l'expiration du bail de la vente dudit bien. Dans ce cas, le bail prend fin automatiquement avec la vente de la maison, si bien que le bail ne passe pas, de par la loi, à l'acquéreur.

Des règles très différentes

Le choix entre ces deux types de contrat a un impact important sur les règles légales qui s'appliqueront entre les parties. Premièrement, comme dit précédemment, dans le cadre d'un contrat de durée déterminée, les parties n'auront pas à se notifier de congé. De plus, en raison de ce terme fixe, ce type de contrat sort du champ d'application des règles

de protection contre les congés abusifs. En effet, les deux parties ayant convenu du terme du contrat, il ne se justifie pas que le locataire remette en cause la question de la fin du bail. Le locataire au bénéfice d'un tel contrat conserve toutefois de la possibilité de demander aux autorités judiciaires une prolongation de son bail. Il devra agir au plus tard soixante jours avant l'expiration du contrat. Le juge procédera alors à une pesée des intérêts en présence. Il faudra que le locataire prouve que la fin du contrat aurait des conséquences pénibles pour lui, sans que cela soit justifié par les intérêts du bailleur. Une autre différence se situe dans le fait que, dans le bail à terme fixe, le loyer ne peut pas être modifié en cours de contrat. En effet, en raison du principe de fidélité contractuelle, la loi autorise à augmenter ou diminuer le loyer uniquement pour le prochain terme de résiliation, qui est en l'occurrence un terme extinctif.

Si vous prévoyez une date précise de fin du contrat et que, contrairement à vos attentes, vous ne pouvez pas vendre votre villa à cette date et souhaitez dès lors conclure un nouveau bail à terme fixe pour une année supplémentaire avec le même locataire, cela est tout à fait possible. Le principe de la liberté contractuelle autorise la conclusion successive de contrats à durée déterminée. En effet, la jurisprudence a encore très récemment rappelé

que la conclusion des baux de durée limitée l'un après l'autre - dits «en chaîne» - était admise, l'unique imitation étant l'abus de droit ou la fraude à la loi. En effet, le bailleur ne doit pas conclure ce type de contrats uniquement pour échapper à des règles impératives conférant des droits du locataire, telles les règles contre les loyers abusifs ou celles visant les congés abusifs. Le cas échéant, ce sera au locataire de prouver l'existence d'un abus de droit. Il devra alors démontrer qu'aucune raison objective, respectivement aucune circonstance économique ou sociale particulière, ne justifie de conclure une chaîne de contrats à durée limitée.

Le contrat de durée déterminée pourra également être reconduit tacitement. Tel sera notamment le cas lorsqu'après la fin du bail, le locataire demeure dans les locaux pendant une période prolongée, en continuant de payer le loyer, au su du bailleur, et que ce dernier ne proteste pas. Cependant, le contrat de bail ainsi reconduit deviendra un bail de durée indéterminée, sauf si les parties en ont convenu autrement.

Ainsi, si vous connaissez précisément le terme auquel vous souhaitez que le contrat de bail prenne fin ou l'événement conditionnant la fin du contrat, mieux vaut dès lors conclure un bail à durée déterminée. Cela ne vous empêchera pas de conclure un nouveau bail si l'événement devait se produire plus tard qu'es-

compté et vous n'aurez aucune démarche à entreprendre pour y mettre fin. ■

Conseils juridiques

Breves
Florence Eimann et Anne Hiltbold, titulaires du brevet d'avocat, spécialisées en droit de la construction, en droit du bail, droit foncier et droit de la PPE, vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction) et en matière de baux et loyers. En sus, CGI Conseils répond aux interrogations fréquentes des propriétaires par l'intermédiaire de vidéos postées sur le site www.cgionline.ch. Vous retrouverez également sur ce site tous les articles de CGI Conseils parus dans l'hebdomadaire Tout l'immobilier depuis le mois de janvier 2008.

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@cgiconsults.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



bioCLEANING Services

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

DEMIRCI

Rénovation S.A.

- Transformation de votre intérieur
- Rénovation de façade
- Entreprise Générale
- Un seul interlocuteur pour le suivi des travaux

11, Avenue Dumas - 1206 Genève - Suisse
☎ 022 344 25 05 - Fax 022 344 25 80 - © 079 206 83 68
demirci.sa@bluewin.ch - www.demirci-renovation.ch