

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltpold, Avocate



Faire respecter la date de la restitution des locaux

Mon locataire a résilié son contrat de bail pour la fin du mois de décembre. Ce dernier jour du mois tombe sur mardi, mais c'est un jour férié à Genève. Mon locataire ne veut pas quitter l'appartement avant et faire l'état de lieux de sortie le 30 à 17h comme je lui ai proposé. Il m'a dit qu'il me déposerait les clés dans ma boîte aux lettres. Puis-je exiger du locataire de procéder à l'état des lieux de sortie le lundi soir déjà? Et comment faire si le locataire sortant ne me laisse pas visiter l'appartement avec les futurs locataires? (Cédric A., Céligny)

De façon générale, c'est à la fin de l'état des lieux de sortie que les locataires remettent les clés. Ce moment de la remise des clés équivaut à la restitution des locaux. En ce qui concerne la date de la restitution de l'appartement, la loi prévoit que le locataire doit le restituer au plus tard le dernier jour de la location, «pendant les heures habituellement consacrées aux affaires». Ainsi, lorsque la fin du bail tombe sur un jour de semaine, le locataire doit restituer la chose louée au plus tard le dernier jour du bail et l'état des lieux doit se tenir avant 18h. Mais lorsque la fin de la location tombe un dimanche ou un jour férié, la restitution intervient le jour ouvrable suivant. Si la fin du bail tombe un samedi, la restitution doit intervenir le jour même. Les parties dérogent souvent à cette règle en prévoyant que la restitution se fera le vendredi, soit le dernier jour ouvrable avant l'échéance du bail. Les conditions générales et règles et usages locatifs peuvent valablement déroger à cette règle. Dans certains cantons, l'appartement doit par exemple être restitué le dernier jour de la location, avant midi.

Vérifier le contrat

A Genève, les règles et usages locatifs ne prévoient pas une telle dérogation. Il n'est en revanche pas exclu que les condi-

tions particulières du contrat de bail le prévoient, et très souvent, tel est le cas s'agissant du 31 décembre. Il n'est en effet pas rare de voir inscrit, dans les contrats, qu'«en raison des fêtes de fin d'année, aucun état des lieux de sortie ne pourra être réalisé le 31 décembre» et que «celui-ci sera fixé d'un commun accord». Dans ce cas, il conviendra de trouver un accord avec votre locataire pour trouver un moment qui convienne à toutes les parties, mais qui devra avoir lieu avant le 31 décembre.

Dans votre affaire, si rien n'a été prévu dans les conditions particulières de votre contrat de bail, le locataire est en droit d'exiger de pouvoir rester dans les locaux jusqu'au dernier jour de la location et le restituer le jour ouvrable suivant. Autrement dit, vous ne pouvez pas le contraindre à procéder à l'état des lieux de sortie le 30 au soir et de lui demander de vous remettre les clés à l'issue de cette rencontre. Rien ne vous empêche en revanche de procéder à un état des lieux avant cette date, soit le vendredi 27 éventuellement ou le lundi 30, puis de lui demander de vous remettre les clés ultérieurement. Ce mode de faire n'est pas forcément conseillé, dès lors que vous avez intérêt à faire l'état des lieux de sortie juste avant la remise des clés et de ne pas prendre le risque que les locaux



► Comment faire si l'état des lieux tombe sur un jour férié?

soient endommagés entre le moment de l'état des lieux de sortie et celui de la remise des clés. Le bon sens commande néanmoins que le locataire et le bailleur se mettent d'accord sur un moment opportun pour les deux parties. L'état des lieux a pour but de constater par écrit l'état des locaux à la fin du bail. Cette formalité n'est pas obligatoire, mais le bailleur a tout intérêt à l'exiger. Il est de surcroît nécessaire que le locataire ait déjà vidé les locaux de ses meubles pour que le bailleur puisse procéder à l'inspection de l'appartement. En règle générale, cet état des lieux de sortie se fait en présence du locataire. Si celui-ci ne veut pas y participer, vous pouvez y procéder en son absence. Le locataire prend toutefois le risque que des dégâts lui soient imputés

alors qu'il n'en est peut-être pas responsable. Vous pouvez également demander à un huissier judiciaire d'assister et de procéder à un constat officiel, dont vous pouvez faire supporter le coût au locataire qui ne se présente pas, et ce afin de sauvegarder vos moyens de preuve. Lors de l'état des lieux de sortie, un procès-verbal est établi. Aucune forme particulière n'est requise, mais vous pouvez utiliser le formulaire pré-imprimé édité par la Chambre genevoise immobilière et l'USPI Genève. Vous pourriez également renoncer à faire un état des lieux de sortie. Dans votre cas, si votre locataire ne veut pas participer à un état des lieux de sortie, il devra vous avoir restitué les clés le 1er janvier à 8h00, au plus tard. Vous pourrez alors vous rendre dans l'appartement et procéder, seul ou avec un huissier si nécessaire, à cet état des lieux de sortie, éventuellement en compagnie des nouveaux locataires. Il convient donc de rendre votre locataire attentif au fait que vous devrez avoir reçu les clés le 1er janvier à 8h00 au plus tard, à défaut de quoi il n'aura pas respecté ses obligations légales et vous devrez des dommages-intérêts.

Visites impératives

S'agissant des visites des futurs locataires, la loi prévoit que, lorsque le bail a été résilié,

le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose, dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien ou à une location ultérieure. La loi prévoit également que le bailleur doit annoncer les visites à temps au locataire, en tenant compte de ses intérêts. Les conditions générales prévoient que, sauf cas urgent, le propriétaire doit donner un préavis de 5 jours au locataire. En cas de restitution anticipée des locaux, ce délai est ramené à 24 heures. Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et les jours fériés.

Ainsi, votre locataire doit tolérer les visites des futurs locataires. Vous devez toutefois lui donner un préavis de 5 jours ou de 24 heures, selon les cas. Le locataire qui refuse de tolérer les visites s'expose à des dommages et intérêts, par exemple le manque à gagner du loyer si vous ne pouvez pas relouer l'appartement immédiatement. Je vous recommande donc de le rendre attentif à la responsabilité qu'il encourt à cet égard. Pour terminer, vous devrez annoncer à l'Office cantonal de la population le départ de votre locataire au moyen des cartes disponibles dans les postes de gendarmerie du canton ou à l'Office cantonal de la population (88, route de Chancy, CP, 1211 Genève 2) et vous assurer que votre locataire vous communique sa nouvelle adresse. ■

Brèves

Les modules de formation de CGI Conseils

CGI Conseils propose des formations de deux fois deux heures dans des domaines spécifiques de l'immobilier. Dès le 14 janvier 2014 démarreront les modules de formation en droit du bail, contentieux et droit de la PPE, dispensés par Me Anne Hiltpold. Des modules de comptabilité et de fiscalité immobilières débiteront respectivement les 23 janvier et 6 février 2014 et seront dispensés par M. Gregory Boria, économiste et fiscaliste. Ces formations sont destinées à toute personne souhaitant acquérir des notions de base et se familiariser avec le droit du bail et de la PPE, de même qu'à toute personne souhaitant comprendre et tenir une comptabilité d'immeuble ou maîtriser les différents types d'impôts supportés par le propriétaire immobilier.

Renseignements et inscriptions sur www.cgiconseils.ch (rubrique Cours et séminaires/modules de formation).

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

fleurs, bijoux, déco
Juste en passant...



Créations de bouquets, arrangements, décor de Noël, Amaryllis de Genève.

Plantes originales, orchidées insolites. Pour les fêtes nombreuses idées cadeaux!

Abonnement sur demande, devis gratuit.

Livraison dans la journée dans le canton de Genève.

18, Micheli-du-Crest - 1205 Genève - (à côté de l'hôpital) - Tél. / Fax: 022 321 42 07
www.justeenpassant.ch - contact@justeenpassant.ch

Après plus de 25 ans au service de votre sommeil l'équipe de Vitolit s'oriente vers un repos bien mérité et vous annonce la

LIQUIDATION TOTALE

de tous les articles en magasin

Literie de qualité suisse
Matelas – Sommiers
Canapés-lit – Salons – Tapis etc.
Fauteuils électriques – Bureaux

TOUT DOIT disparaître

Pensez-y pour vos cadeaux de Noël



Av. Riond-Bosson 10 – 1110 Morges
Tél. 021 803 11 31- www.vitolit.ch