



CGI CONSEILS

par Géraldine Schmidt, avocate

CONTRAT DE BAIL: DOIT-IL ABSOLUMENT ÊTRE CONCLU PAR ÉCRIT?

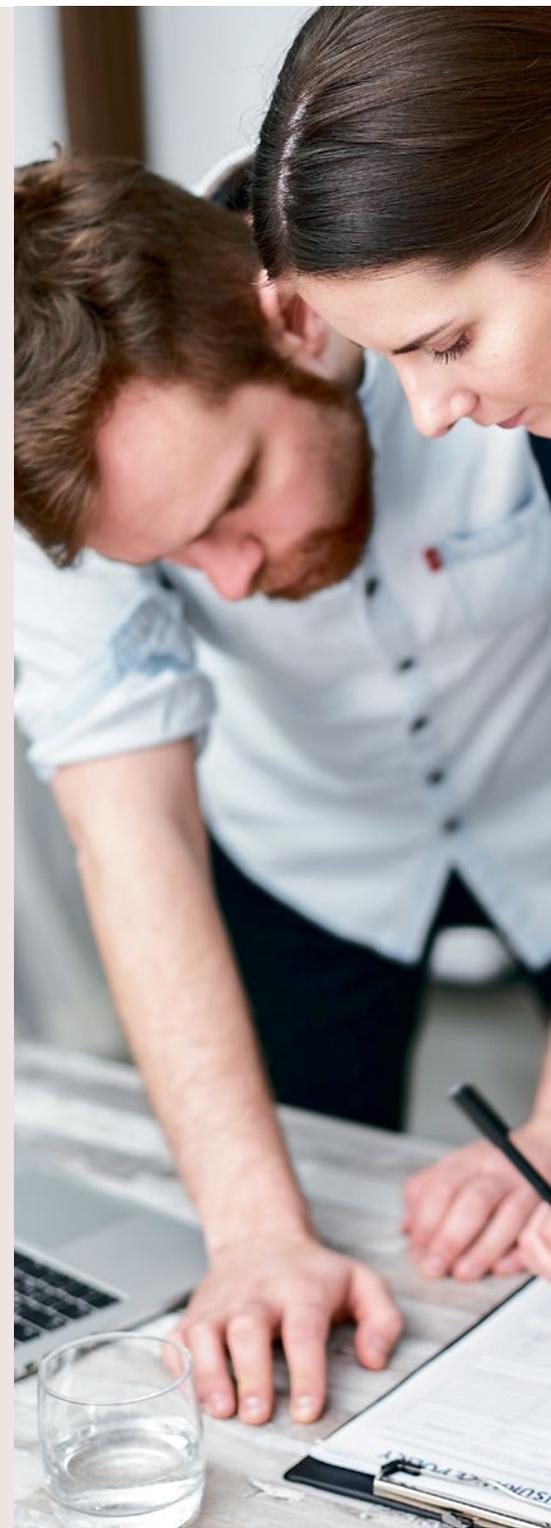
Etant propriétaire, j'aimerais louer mon appartement de quatre pièces à une amie. Pouvons-nous nous mettre d'accord oralement ou devons-nous le faire par écrit ? **(Catherine S, Thônex)**

Pas de forme prévue par la loi

Le contrat de bail à loyer est le contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage du bien au locataire, moyennant le paiement d'un loyer. La loi ne prévoit aucune forme particulière à respecter pour la conclusion d'un tel contrat. Elle peut donc se faire par écrit, par oral ou même par actes concludants. Il suffit alors que le bailleur remette les clefs au locataire et qu'il accepte le paiement d'un loyer. Ces actes seront alors considérés comme actes concludants et le bail sera conclu.

Un bail écrit est vivement recommandé

Cependant, il est vivement recommandé de conclure un bail écrit. En effet, en sus de prévenir tout débat sur l'existence même d'un tel contrat, de nombreux conflits peuvent être évités lorsque les parties se sont accordées par écrit et que les conditions de la location sont claires pour les deux parties. Bien souvent, les tensions et même les procédures judiciaires trouvent leur origine dans une incompréhension entre



Bien rédiger son contrat peut permettre d'éviter les procédures judiciaires.



La loi ne prévoit aucune forme particulière à respecter mais l'établissement d'un contrat de bail écrit est fortement recommandé.

Pexels/Mikhail Nilov

mobilière et l'USPI proposent un contrat de bail écrit type présentant les garanties nécessaires à l'établissement de rapports contractuels sains. Il est composé d'un contrat de bail pré-imprimé, à compléter par les parties, portant notamment sur l'objet du contrat et sa durée. S'y ajoutent les conditions générales et les règles et usages locatifs appliqués dans le Canton de Genève. Ceux-ci régissent l'essentiel des relations entre le bailleur et son locataire tout au long du rapport contractuel (usage et entretien de la chose, délais de résiliation, etc.). Pour le surplus, les parties peuvent prévoir des dispositions particulières, tout en respectant les limites de la loi.

Après la fin du bail

Comme dit précédemment, la conclusion du contrat de bail peut également se faire de manière tacite. Il en sera de même si le locataire reste dans les locaux au terme d'un contrat de durée déterminée en continuant à payer un loyer, sans que le bailleur ne réagisse. Ainsi, dans ces situations, il est important de signaler au locataire que le montant qu'il vous verse régulièrement correspondant au loyer est, en réalité, une indemnité pour occupation illicite et que cela ne remet pas en cause le fait que le bail ait pris fin.

En conclusion, même si vos locataires sont des proches, il est fortement conseillé d'établir un contrat de bail écrit afin d'éviter, autant que possible, tout malentendu et tout conflit. Il est également impératif de remettre au locataire un avis de fixation du loyer initial.

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.

le bailleur et le locataire. Bien rédiger son contrat peut permettre de les éviter. Le contrat écrit prévoira notamment le montant du loyer, la durée du bail, la destination des locaux, la nécessité ou non d'établir une garantie de loyer et son montant, etc. A cela s'ajoute que l'avis de fixation du loyer initial doit impérativement être remis au locataire au début du bail sous peine de nullité du contrat de bail quant au montant du loyer. Pour vous aider dans la rédaction d'un tel contrat, la Chambre genevoise im-

Les rendez-vous de la fiscalité immobilière 2022

Notre prochain séminaire CGI Conseils aura lieu le jeudi 1^{er} décembre 2022, de 8h45 à 12h30 à l'auditorium UBS Acacias, Genève.

Le programme est le suivant:

- Qualification fiscale privée ou commerciale d'un bien immobilier

M. Julien LATOUR, Titulaire du brevet d'avocat, Conseiller fiscal à la Direction des affaires fiscales, Administration fiscale cantonale

- Actualité jurisprudentielle en matière de fiscalité immobilière

Me Julien WITZIG, Avocat, expert fiscal diplômé, CMS von Erlach Partners SA

- Sociétés immobilières, point de situation fiscal

Me Alexandre FALTIN, Avocat, DES en droit fiscal, chargé d'enseignement à l'Université de Genève, Associé en l'étude Oberson Abels SA

Me Laïla ROCHAT, Avocate, experte fiscale diplômée, Oberson Abels SA

- Valeur fiscale des biens immobiliers: point de situation suite à l'acceptation par le grand conseil du PL 13030-A

M. Gregory BORJA, Licence HEC et diplôme de l'Institut d'études immobilières (IEI), Économiste fiscaliste, Chambre genevoise immobilière (CGI)

Inscriptions et renseignements sur www.cgiconseils.ch

