



CGI CONSEILS
par Laure MEYER, avocate

RÉSILIATION DU CONTRAT DE BAIL: POUR QUELLE DATE?

Je suis propriétaire d'un appartement à Lancy. J'ai conclu un contrat de bail avec un locataire qui a débuté le 1^{er} septembre 2011. Ce contrat était d'une durée initiale de cinq ans, puis devait se renouveler mais la durée des renouvellements n'était pas précisée. L'idée était de renégocier certains aspects du contrat, mais cela n'a pas été fait. Maintenant, j'aimerais emménager dans l'appartement, mais je ne sais pas pour quelle date je peux résilier le contrat de bail.

(Martin G., de Genève)

Un contrat de bail qui prévoit un renouvellement est un contrat de bail de durée indéterminée, qu'il est donc nécessaire de résilier si on veut y mettre fin.

Pour les logements, la loi impose un préavis minimum de trois mois pour l'échéance contractuelle. Cela signifie donc que l'autre partie au contrat doit avoir reçu le courrier de résiliation avant le début des trois mois de préavis. Il s'agit d'un minimum, de sorte qu'il est possible de prévoir des préavis plus longs. Il faudra donc vérifier ce que prévoit le contrat de bail avant toute action. A noter que si la résiliation est donnée par

le bailleur, il doit impérativement utiliser un avis officiel de résiliation du contrat de bail, dûment rempli et signé. Si le locataire est marié ou lié par un partenariat enregistré, et que le logement en question est le logement de la famille (c'est à dire que les deux conjoints y habitent), il conviendra aussi d'adresser un avis de résiliation à son conjoint/partenaire enregistré, même si ce dernier n'est pas partie au contrat de bail, sous peine de nullité de la résiliation.

S'agissant de la détermination de la prochaine échéance contractuelle, il convient en premier lieu d'examiner le contrat de



Pour les logements, la loi impose un préavis minimum de trois mois pour l'échéance contractuelle.



bail. Le plus souvent, le contrat prévoit une durée initiale (par exemple d'un an, deux ans, cinq ans), puis un renouvellement automatique d'année en année (mais cela peut tout à fait se faire de cinq ans en cinq ans par exemple).

Si le contrat de bail (et les conditions générales, le cas échéant) ne dit rien quant à la durée des renouvellements, il convient de s'en référer au code des obligations, qui prévoit, pour les logements, que la résiliation peut être donnée pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail. En l'occurrence, à Genève, il n'y

a pas d'usage local sur cette question, de sorte que les échéances interviendront à la fin des différents trimestres de bail.

Dans le cas de notre lecteur, une durée initiale du contrat était de cinq ans. Il est ensuite indiqué que le contrat se renouvellera, sans indiquer pour quelle durée. Il convient donc de s'en référer à la loi, et donc aux trimestres de bail. Dès lors que le contrat de bail a débuté un 1^{er} septembre, les échéances tomberont les 30 novembre, 28 février, 31 mai, et 30 août de chaque année.

Si le bailleur souhaite résilier le contrat de bail de son locataire, il pourra donc le

faire pour le 31 mai prochain, pour autant que l'avis de résiliation parvienne à son destinataire au plus tard le 28 février. Toutefois, si le préavis de trois mois ne devait pas être respecté, les conséquences ne seraient pas très graves dès lors que la résiliation conserverait sa validité, mais ne serait effective que pour l'échéance suivante, en l'occurrence pour le 30 août.

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 courtage en révolution

Le prochain séminaire courtage organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le jeudi 16 février 2023 de 9h à 12h à l'auditorium de la FER, rue de St-Jean 98. Le programme est le suivant:

Tendances immobilières 2023:

vers quelle évolution de marché?, par M. Alexandre BAETTIG, Expert immobilier CEI, responsable Evaluations & asset management, Dipl. IEI, sous-directeur, Acanthe SA

Transition écologique:

influences sur l'estimation immobilière, par M. Frank CHILLIER, Ingénieur diplômé de l'EPFL Membre SIA / Ingénieur MPQ, Directeur, Putallaz Ingénieurs-Conseils Sàrl

Frais d'entretien immobilier:

tour d'horizon de leur traitement fiscal en fonction du propriétaire, par M. Gregory BORJA, Licence HEC, Dipl. IEI, Economiste fiscaliste. CGI Conseils

Renseignements et inscriptions sur www.cgiconseils.ch