



CGI CONSEILS
par Laure MEYER, avocate

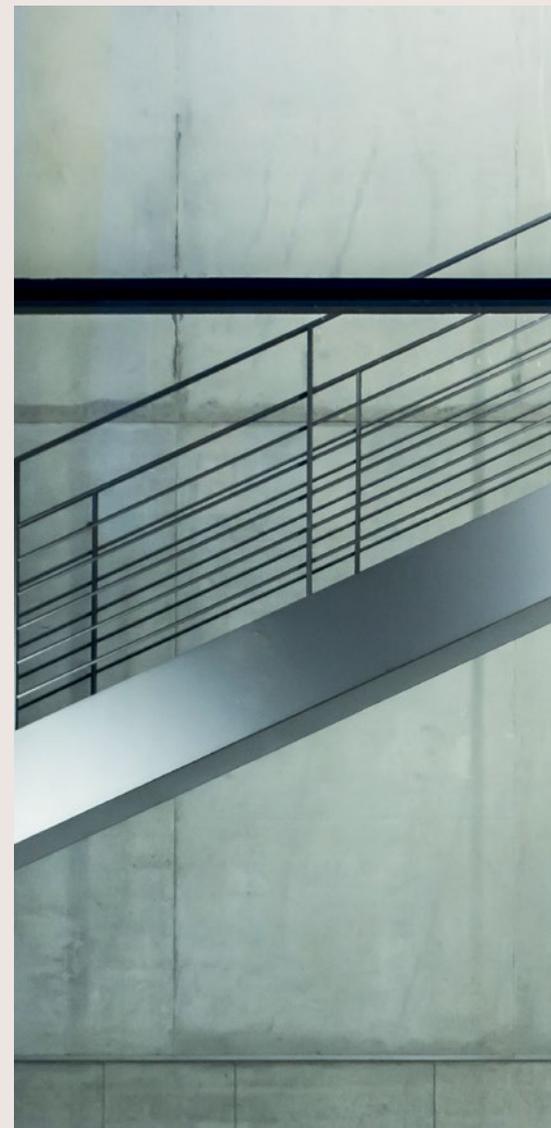
RÉSILIATION DE BAIL ENTACHÉE D'UNE ERREUR FORMELLE: QUE FAIRE?

Il y a quelques mois, j'ai résilié le contrat de bail de mon locataire, portant sur un appartement, pour son échéance, soit pour le 30 septembre 2023, au moyen d'un courrier manuscrit recommandé afin de le mettre à disposition de mon fils. Le locataire a contesté la résiliation en justice et on me dit qu'elle est nulle. Est-ce correct? Que puis-je faire?
Françoise M. , Thônex

Lorsqu'un bailleur veut résilier un contrat de bail portant sur un logement ou un local commercial (voire encore sur un bien loué conjointement avec un tel bien), il doit impérativement respecter quelques obligations formelles, à défaut de quoi la résiliation est considérée comme nulle.

Dans le cadre d'une résiliation ordinaire, c'est-à-dire donnée pour l'échéance contractuelle, il est donc absolument nécessaire de notifier celle-ci au moyen d'un avis officiel de résiliation, lequel devra mentionner (en plus des informations sur l'identité du bailleur, du locataire, et sur le bien loué), la date pour laquelle la résiliation est notifiée. Ce document comprend des articles de loi et a pour but d'indiquer au locataire sa possibilité de contester le congé.

De même, si le bail porte sur un logement qui est occupé par un couple marié et



même si seul un des époux figure sur le contrat de bail, il sera nécessaire d'adresser un avis de résiliation par courrier recommandé séparément à chacun des époux pour que la résiliation soit valablement notifiée.

En cas de non-respect de ces exigences par le bailleur la résiliation sera considérée comme nulle. Ainsi, et même si dans la pratique les locataires les contestent malgré tout souvent devant la juridiction des baux et loyers, c'est en réalité comme si la résiliation n'était jamais in-



Conseils juridiques en droit immobilier

Laure Meyer et Géraldine Schmidt sont toutes deux titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles 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, LDTR, etc.) et en matière de baux et loyers.

L'avis officiel de résiliation comprend des articles de loi et a pour but d'indiquer au locataire sa possibilité de contester le congé.

Wirestock freepik

tervenue et une telle contestation n'est pas forcément utile.

En principe, lorsqu'une procédure entre les parties est déjà pendante, le locataire est au bénéfice d'une protection qui lui permet de solliciter l'annulation d'une résiliation donnée à ce moment-là.

Toutefois, il existe une exception pour les résiliations qui auraient par hypothèse été notifiées sans respecter les règles de forme. En effet, dans ce cas-là, et si la procédure déjà pendante porte sur la

résiliation déjà notifiée sans respecter les règles de forme, il est possible de réitérer cette résiliation sans que le locataire ne puisse invoquer la procédure existante pour remettre en cause la validité de la dite résiliation.

Ainsi, l'on pourra recommander à notre lectrice de notifier à nouveau la résiliation à son locataire, cette fois-ci en respectant les règles de forme susmentionnées.

Bien entendu, dès lors que du temps a passé, elle ne pourra plus résilier le

contrat de bail pour le 30 septembre prochain, mais devra attendre la prochaine échéance contractuelle, le plus souvent un an plus tard. En effet, il est aussi impératif de respecter un préavis minimum de trois mois pour les logements.

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