



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

# Renoncer au bail avant d'entrer dans l'appartement?

Je suis propriétaire d'un appartement de 4 pièces à Genève. J'ai signé un contrat de bail avec une locataire qui était très intéressée par mon appartement. Le bail devait débuter le 1<sup>er</sup> octobre 2023. Au moment de fixer la date de l'état des lieux d'entrée, ma locataire m'a informée oralement qu'elle renonçait à son bail. Elle a affirmé que dans la mesure où elle n'avait pas pris possession de l'appartement, une résiliation n'était pas nécessaire. Est-ce exact? (Hélène V, Chêne-Bourg)

**L**e locataire est lié par le contrat de bail qu'il a signé et ne peut s'en départir sans une résiliation en bonne et due forme, cela même lorsque le contrat est signé quelque temps avant la date de son commencement ou lorsque l'entrée dans les locaux est postérieure au début du contrat. En effet, dès la signature du bail, les parties sont liées par les clauses qui y sont contenues. Dès lors, si le locataire souhaite se départir du contrat, il devra le résilier, même si celui-ci n'a pas encore débuté. Le bailleur est quant à lui tenu de délivrer le bien loué à la date convenue. Usuellement,



ADOBE STOCK

## Conseils juridiques en droit immobilier

BRÈVES

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.

**Le locataire est lié par le contrat de bail qu'il a signé et ne peut s'en départir, même lorsque le contrat est signé avant la date de l'entrée dans les locaux.**

cette date correspond au début du contrat de bail. Cependant, il peut arriver que le locataire prenne possession de l'objet loué quelques jours après le début du bail, notamment si le bail débute un samedi, un dimanche ou un jour férié, mais également en cas d'accord entre les parties.

Le bailleur respecte son obligation de délivrer la chose lorsqu'il tient les locaux loués à disposition du locataire à la date convenue. Il est en droit de ne pas remettre l'objet pris à bail au locataire qui ne respecte pas ses obli-

gations, par exemple qui ne constitue pas de garantie bancaire. Dans ce cas, la remise des locaux pourra être reportée jusqu'à ce que le locataire respecte ses obligations, sans que la date du début du bail ne soit modifiée.

### Le bail est en vigueur

Ainsi, lorsque le bail a été signé et que les locaux sont prêts à être mis à disposition du locataire, comme dans votre cas, il ne peut pas sans autre forme renoncer au

contrat. Il reste en effet tenu de respecter ses obligations légales et contractuelles jusqu'à ce que le bail prenne fin. Le fait que le locataire ne souhaite plus emménager dans le bien loué importe peu. Le locataire reste tenu du paiement des loyers jusqu'à la fin du contrat.

Pour valablement se départir du contrat, le locataire devra donner son congé par écrit lorsque le bail a pour objet un logement ou un local commercial. Le congé doit en outre être signé de la main du locataire ou de son représentant. Si le bail porte sur le logement familial, le locataire ne peut le résilier que par écrit et moyennant le consentement exprès de son conjoint. L'expéditeur d'un congé doit exprimer clairement son intention de mettre un terme au bail, à une date déterminée ou facilement déterminable.

Le locataire devra résilier le contrat de bail pour son échéance. Le bailleur n'est pas

tenu d'accepter une résiliation anticipée. Cela étant, si le locataire souhaite se départir du contrat avant son échéance, il devra présenter un locataire de remplacement solvable, qui soit prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. Pour les logements, le locataire doit respecter un délai d'au minimum un mois pour le quinze ou la fin d'un mois. Ce délai commence à courir dès que le bailleur a reçu le dossier complet du candidat de remplacement. Le bailleur n'a toutefois aucune obligation de conclure un nouveau contrat avec le candidat proposé. Il n'est en outre pas tenu de justifier son refus. Il devra toutefois libérer le locataire à l'échéance du délai susmentionné, pour autant que les locaux soient effectivement restitués.

Ainsi, pour se départir du contrat, votre locataire doit le résilier en bonne et due forme, pour sa prochaine échéance. Elle

peut bien sûr trouver un locataire de remplacement, prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions, afin d'être libérée plus vite. Il est recommandé que vous cherchiez également un nouveau locataire pour minimiser le risque, ainsi que votre dommage. En attendant la prochaine relocation, votre locataire restera tenue au paiement des loyers. ■

#### 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](http://www.cgionline.ch)



**Subaru**

Du 02 au 14 octobre 2023

## Semaines de découverte Subaru

Essayez maintenant et découvrez les avantages Subaru !

- ⊕ Primes imbattables sur tous les modèles Subaru
- ⊕ Conditions de leasing attractives
- ⊕ Prime exceptionnelle sur les accessoires Subaru d'origine

subaru.ch



**Emil Frey** Genève Les Vernets  
[emilfrey.ch/vernets](http://emilfrey.ch/vernets)

