



**CGI CONSEILS**  
par Laure MEYER, avocate

# MON LOCATAIRE VEUT QUITTER SON LOGEMENT AVANT L'ÉCHÉANCE. LE PEUT-IL?

Mon locataire est au bénéfice d'un contrat de bail portant sur un appartement, qui a pour prochaine échéance contractuelle le 30 septembre 2024. Or, il m'a annoncé ce jour par téléphone vouloir partir pour la fin de l'année. En a-t-il le droit? Que dois-je faire?

**Raymond T.,  
de Onex.**

**E**n premier lieu, il convient de relever que la résiliation d'un contrat de bail, même émanant d'un locataire, ne peut pas être notifiée uniquement par oral. En effet, la loi prévoit une forme qu'il convient de respecter pour ce type de communication. Si pour le bailleur, les exigences sont plus élevées dès lors qu'il doit notifier une résiliation au moyen d'un formulaire officiel, le locataire désireux de résilier son contrat de bail doit toutefois impérativement le faire par écrit, c'est-à-dire par un courrier signé de sa main.

La résiliation telle que communiquée par le locataire de notre lecteur est donc nulle.

Par ailleurs, le locataire n'a pas la possibilité – sans motif particulier justifiant une résiliation anticipée – de résilier pour une autre date que son échéance contractuelle. Il pourrait toutefois restituer le bien et se

voir libéré de ses obligations contractuelles avant l'échéance du contrat de bail s'il parvient à fournir un locataire de remplacement. Ce locataire doit bien évidemment être solvable. Il doit aussi être acceptable pour le bailleur et être disposé à reprendre le contrat de bail aux mêmes conditions, c'est-à-dire notamment pour le même loyer et la même échéance contractuelle.

Le dossier du repreneur, comprenant tous les documents nécessaires pour vérifier sa solvabilité, devra parvenir au bailleur suffisamment tôt (en principe un mois avant la date pour laquelle il souhaite être libéré).

Une fois en possession du dossier d'un candidat correspondant aux conditions susmentionnées, le bailleur aura le choix de conclure effectivement un contrat avec la personne proposée ou de chercher un autre locataire. Dans tous les cas, il devra libérer le locataire sortant de ses obliga-





Freepik

tions contractuelles dès la date à partir de laquelle le repreneur proposé aurait emménagé.

Au cas où le locataire reprenant se désistait avant la signature du contrat de bail, le locataire sortant aurait à nouveau à charge de trouver un nouveau locataire. Le désistement ne doit toutefois pas être une conséquence du comportement du bailleur. Le bailleur ne peut en outre pas solliciter une hausse de loyer. S'il le fait et que le candidat se désiste pour cette raison, le locataire sortant sera libéré de ses obligations contractuelles.

Tant que le locataire sortant n'a pas trouvé de repreneur, il reste redevable du paiement du loyer même s'il a restitué les clés du logement. Le bailleur a aussi l'obligation de réduire le dommage au maximum. Il sera aussi recommandé qu'il cherche de son côté un nouveau locataire.

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 prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le jeudi 23 novembre 2023, de 9h à 12h, à la FER Genève et traitera de planification foncière:

#### **CONCEPTION ET ADMINISTRATION DE LA PPE**

Le programme est le suivant:

**Densification en zone 5: point de situation**, par Cédric Lenoir, Avocat associée en l'Etude Lenoir Delgado & Associés SA, Dipl. IEI, Juge-assesseur CCBL

**PPE: de la mise en place à la vente**, par Antoine Anken, Notaire en l'Etude Notaires à Carouge

**Vote, quorum, PPE en procès & Droit collaboratif**, par Mark Barokas, Avocat associé en l'Etude Barokas Avocat, Dipl. IEI, juge assesseur CCBL

Renseignements et inscriptions sur [www.cgiconsils.ch](http://www.cgiconsils.ch)

le déménagement en douceur



Devis gratuit

# **BALESTRAFIC**

Tél. 022 308 88 00  
[www.balestrafic.ch](http://www.balestrafic.ch)