



CETTE SEMAINE PAR ANNE HILTPOLD, AVOCATE

Un locataire peut-il renoncer au bail avant la prise de possession des locaux?

Je suis propriétaire d'un appartement de 3 pièces à Genève. J'ai signé un contrat de bail avec une locataire qui était très intéressée par mon appartement. Le bail va débuter le 1^{er} décembre 2021. 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? (Pierrette D., Genève)

Le 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, 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



ADOBE STOCK

Dans la mesure où le locataire n'a pas pris possession de l'appartement, une résiliation est-elle quand-même nécessaire?

bail, notamment si le bail débute un samedi, un dimanche ou un jour férié, mais éga-

lement 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. Le bailleur est en droit de ne pas remettre l'objet pris à bail au locataire qui ne respecte pas ses obligations, 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. 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

Rendez-vous de la fiscalité immobilière

Les prochains rendez-vous de la fiscalité immobilière auront lieu le 2 décembre 2021 à l'auditorium UBS Acacias, de 8h30 à 12h. Le programme est le suivant :

- **Fiscalité des fonds de placements immobiliers: questions choisies**, par M^e Gregory von Gunten, avocat, Lenoir Delgado & Associé SA et par M^e Aurélien Barakat, Avocat, Lenoir Delgado & Associé SA, chargé d'enseignement à l'Université de Neuchâtel.

- **Valeurs locatives en zone de développement: conséquences de l'arrêt du Tribunal fédéral N°2C_22/2021**, par Gregory Boria, Économiste fiscaliste, Chambre genevoise immobilière.

- **Actualité législative en matière de fiscalité immobilière**, par M^e Alexandre Faltin, avocat, Oberson Abels SA, chargé d'enseignement à l'Université de Genève.

- **Actualité jurisprudentielle en matière de fiscalité immobilière**, par M^e Jean-Frédéric Maraia, avocat, Schellenberg Wittmer SA, chargé de cours à l'Université de Genève.

Renseignements et inscriptions sur www.cgiconseils.ch.

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 et 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

Matu PRO post-CFC

diplôme fédéral admis aux HES, formation annuelle accélérée · rentrée en novembre

accès aux universités en 1 semestre avec une Matu pro ou spécialisée · rentrée en février

Passerelle Dubs

Université sans Matu

Préalables UNIL : admission à l'Université de Lausanne sur examens internes

Maturité accélérée

rentrée en février



PREPA Sciences

Médecine, EPFL

École de Préparation et
Soutien Universitaire

Visez l'excellence !

Spécialisée dans la préparation intensive accélérée aux examens de haut niveau, l'EPSU propose des formations apportant non seulement les connaissances requises pour réussir les examens préparés, mais également une aptitude d'organisation du travail indispensable pour la suite des études.

www.epsu.ch



École de Préparation et Soutien Universitaire (EPSU)
Rue Voltaire 12 | 1201 Genève | ☎ 022 344 58 02

FRANÇAIS - ALLEMAND - ANGLAIS - ITALIEN - ESPAGNOL - CHINOIS

SCHWYZERDUTSCH - SUEDOIS - TURC



ECOLE VARADI SA



ALBANAIS - ARABE - HEBREU

APPRENEZ UNE LANGUE EN 3 MOIS!

Anglais • Allemand • Français • Russe + 33 langues

pour particuliers • entreprises • expatriés • diplomates

DIPLÔME DE SECRÉTARIAT EN 3 À 12 MOIS

UN DÉPARTEMENT POUR VOS ENFANTS

Soutien scolaire toutes matières • 33 langues

Remotivation • HP • TDAH • Dyslexie

Horaires à la carte de 7 h à 22 h • 7 jours sur 7

32, avenue de Frontenex - 1207 Genève

☎ 022 736 28 74 www.ecole-varadi.ch

ROUMAIN - PORTUGAIS - POLONAIS - JAPONAIS - HONGROIS - HOLLANDAIS

J'ai une formation d'aide-comptable, et je suis le cours «Edupool» pour devenir comptable professionnel. J'ai déjà une expérience pratique: 6 mois dans une fiduciaire, et actuellement je tiens la comptabilité de deux petits garages, à temps partiel.

Je suis à la recherche d'un poste

d'aide-comptable à 80% (ou 60% minimum)

J'ai l'habitude d'utiliser plusieurs logiciels de comptabilité. J'aime les chiffres et ce métier me passionne. Je suis vraiment motivé à mettre mon énergie, mon dynamisme et mon professionnalisme au service de l'entreprise qui me fera confiance.

Vous pouvez me contacter:

Olivier Hostettler - 079 897 30 23 - olihost@icloud.com