



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

# Le contrat de bail doit-il absolument être écrit?

Etant propriétaire, j'aimerais louer mon appartement de quatre pièces à une amie. Pouvons-nous nous mettre d'accord oralement ou devons-nous le faire par écrit? (Marisa N, Choulex)



## Accord oral ou bail officiel signé?

Le contrat de bail à loyer est le contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage du bien au locataire, moyen-

nant le paiement d'un loyer. La loi ne prévoit aucune forme particulière à respecter pour la conclusion d'un tel contrat. Elle peut

donc se faire par écrit, par oral ou même par actes concludants. Il suffit alors que le bailleur remette les clefs au locataire et

qu'il accepte le paiement d'un loyer. Ces actes seront alors considérés comme actes concluants et le bail sera valable.

### Bail écrit recommandé

Cependant, il est vivement recommandé de conclure un bail écrit. En effet, en sus de prévenir tout débat sur l'existence même d'un tel contrat, de nombreux conflits peuvent être évités lorsque les parties se sont accordées par écrit et que les conditions de la location sont claires pour elles. Bien souvent, les tensions et même les procédures judiciaires trouvent leur origine dans une incompréhension entre le bailleur et le locataire. Bien rédiger son contrat peut permettre de les éviter. Le contrat écrit prévoira notamment le montant du loyer, la durée du bail, la destination des locaux, la nécessité ou non d'établir une

garantie de loyer et son montant, etc. A cela s'ajoute que l'avis de fixation du loyer initial doit impérativement être remis au locataire au début du bail, sous peine de nullité du contrat de bail quant au montant du loyer.

Pour vous aider dans la rédaction d'un tel contrat, la Chambre genevoise immobilière et l'USPI proposent un contrat de bail écrit type présentant les garanties nécessaires à l'établissement de rapports contractuels sains. Il est composé d'un contrat de bail pré-imprimé, à compléter par les parties, portant notamment sur l'objet du contrat et sa durée. S'y ajoutent les conditions générales et les règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève. Ceux-ci régissent l'essentiel des relations entre le bailleur et son locataire tout au long du rapport contractuel (usage et entretien de la chose, délai de résiliation, etc.). Pour le sur-

plus, les parties peuvent prévoir des dispositions particulières, tout en respectant les limites de la loi.

### Après la fin du bail

Comme dit précédemment, la conclusion du contrat de bail peut également se faire de manière tacite. Il en sera de même si le locataire reste dans les locaux au terme d'un contrat de durée déterminée en continuant à payer un loyer, sans que le bailleur ne réagisse. Ainsi, dans ces situations, il est important de signaler au locataire que le montant qu'il vous verse régulièrement correspondant au loyer est, en réalité, une indemnité pour occupation illicite et que cela ne remet pas en cause le fait que le bail ait pris fin.

En conclusion, même si vos locataires sont des proches, il est fortement conseillé d'établir un contrat de bail écrit afin d'éviter, autant que possible, tout malentendu et tout conflit. Il est également impératif de remettre au locataire un avis de fixation du loyer initial. ■

BRÈVE

## Baux commerciaux: questions choisies

Le prochain séminaire juridique organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le jeudi 21 octobre 2021, de 9h à 11h30 via Zoom.

Le programme est le suivant:

- 1) **Transfert de bail: droits et obligations du bailleur**, par Jean-Philippe Ferrero, avocat en l'Etude Ferrero De Lucia Avocats.
- 2) **Faillite du locataire et moyens de disposition du bailleur**, par Erin Wood Bergeretto, avocate en l'Etude BM Avocats.
- 3) **Mise à disposition de locaux à l'état brut: conséquences et implications juridiques**, par Cécile Berger Meyer, avocate en l'Etude Lenz & Staehelin, juge assesseur au Tribunal des baux et loyers.

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

### 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@cgiconsels.ch](mailto:info@cgiconsels.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)

le Journal de  
LISEZ **l'Immobilier** EN LIGNE:

[WWW.JIM.MEDIA](http://WWW.JIM.MEDIA)



Rue de Genève 122 - 1226 Thônex

T: 022 310 50 12 - F: 022 310 50 03

Votre spécialiste fumisterie  
depuis 1864 à Genève

### Nos spécialités

- Tubage
- Cheminée de salon
- Poêle

**Un projet...  
N'hésitez plus!**

[www.fisa-sa.ch](http://www.fisa-sa.ch)  
[geneve@fisa-sa.ch](mailto:geneve@fisa-sa.ch)



Ouvert du lundi au vendredi de 7h à 12h  
et de 13h30 à 17h00 - Samedi sur rendez-vous