



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

# Délai de résiliation pour logement meublé

Je suis propriétaire d'un appartement de 3 pièces, entièrement meublé, que je souhaite mettre en location. J'ai entendu dire que le préavis de résiliation était plus court pour ce type de location. Est-ce exact? Marianne E, Versoix

Il convient de distinguer le cas de la chambre meublée de celui des autres logements meublés (studios, appartements, villas). En effet, le législateur a accordé un délai de résiliation plus bref uniquement pour le bail d'une chambre meublée. Ce délai plus court ne s'applique pas aux autres locations meublées.

Ainsi, selon la loi, une partie peut résilier le bail d'une chambre meublée en observant un délai de congé de deux semaines pour la fin d'un mois de bail.

Cela signifie en d'autres termes que le temps qui doit s'écouler entre la réception du congé et l'échéance du bail est de deux semaines. L'échéance, soit la date pour laquelle le contrat de bail peut être résilié, est la fin d'un mois. Il n'est dès lors pas possible de donner un congé au locataire d'une chambre meublée en cours de mois. Par exemple, si le bail d'une chambre meublée débute le 1<sup>er</sup> avril 2022, il pourra être résilié pour



ADOBE STOCK

**Pour un meublé, le temps qui doit s'écouler entre la réception du congé et l'échéance du bail est de deux semaines.**

le 30 avril, 31 mai, etc., pour autant que le préavis de deux semaines soit respecté. Ce régime est applicable uniquement pour les chambres meublées louées indépendamment d'une habitation ou d'un local commercial.

Les chambres meublées sont distinguées des studios, en ce sens qu'elles ne disposent pas de salle de bains, ni de cuisines privatives.

En outre, pour être «meublée», la chambre doit être garnie d'un mobilier minimum mis à disposition par le bailleur, soit être au moins pourvue d'un lit, d'une chaise, d'une table et d'une armoire.

Par contre, si la chambre est non meublée ou s'il s'agit d'autres logements meublés, le congé sera soumis aux règles applicables pour les baux d'habitation, soit à l'article 266c du Code

des obligations, qui prévoit qu'une partie peut résilier le bail d'une habitation en observant un délai de trois mois pour le terme fixé par l'usage local, ou à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail (lorsque le contrat ne fixe aucune échéance).

Il n'est pas inutile de rappeler ici que ces préavis de résiliation légaux sont des minima. Les parties peuvent ainsi valablement les prolonger, mais ne peuvent pas prévoir des délais plus courts.

Dans votre cas, compte tenu du fait qu'il ne s'agit pas uniquement d'une chambre meublée, mais d'un appartement de trois pièces, vous ne pourrez pas bénéficier du bref délai de résiliation prévu par l'article 266e du Code des obligations. Le préavis de trois mois sera applicable.

En conclusion, à l'exception de l'article 266e du Code des obligations relatif au délai et au terme de congé pour les chambres meublées, le Code des obligations ne fait pas de distinction entre les logements meublés ou non. Ceci signifie, en particulier, que seront applicables à vos relations contractuelles toutes les règles relatives aux baux d'habitation. ■

## 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)

BRÈVES

## Conseils juridiques en droit immobilier

Anne Hiltbold, Laure Meyer et Géraldine Schmidt sont toutes trois 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) et en matière de baux et loyers.