



CETTE SEMAINE PAR ANNE HILTPOLD, AVOCATE

# Bail de durée déterminée avant travaux, est-ce possible?

Je souhaite entreprendre des travaux de rénovation dans une villa que je possède. Je sais qu'il y a d'importantes démarches administratives à entreprendre en vue d'obtenir l'autorisation de construire nécessaire. Aussi, je ne pense pas pouvoir commencer les travaux avant une année au minimum. Je souhaite ainsi louer ma villa dans l'intervalle. Est-il possible de conclure un contrat pour une durée fixe? Comment m'assurer que mon futur locataire ne reste pas indéfiniment dans la maison? (Adrien P., Vernier)



ADOBE STOCK

**Si des travaux sont prévus, le bail est assorti d'une condition résolutoire, dans la mesure où le contrat prendra fin à un moment déterminé.**

Selon la loi, le contrat de bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. A la différence des contrats de durée indéterminée, les baux de durée déterminée prennent fin à l'expiration de la durée convenue entre les parties. Ils s'éteignent ainsi automatiquement, sans qu'une résiliation du contrat ne soit nécessaire.

Le contrat de bail est un contrat bilatéral où la volonté concordante des parties est la règle. Aussi, dans un cas comme le vôtre,

le bailleur et le locataire peuvent décider que le contrat est conclu pour une durée déterminée, qui prendra automatiquement fin lors de la survenance de l'événement attendu, soit le début des travaux ou la délivrance de l'autorisation de construire. Par prudence, il est toutefois recommandé de préciser que le contrat de bail prendra fin à un moment précis, soit l'entrée en force de l'autorisation de construire relative à votre projet de rénovation.

Dans ce cas précis, le bail est assorti d'une

condition résolutoire, dans la mesure où le contrat prendra fin à un moment déterminé (l'entrée en force de l'autorisation de construire), mais non encore connu des parties.

Lorsque le contrat de bail est conclu pour une durée déterminée en prévision de travaux, la loi précise qu'aucune prolongation de bail ne saurait être accordée au locataire.

L'avantage d'un tel contrat de durée déterminée est d'éviter qu'en prévision d'une

transformation ou d'une rénovation de son immeuble, les locaux du bailleur ne soient laissés vides par crainte que le locataire qui les occupe ne quitte pas les lieux rapidement.

En outre, il ne suffit pas de faire allusion à des travaux, il faut que les parties prévoient expressément et clairement dans le bail qu'elles en limitent la durée jusqu'au début des travaux ou jusqu'à la réception de l'autorisation de construire ou de démolir. Il n'est cependant pas nécessaire que le bailleur ait déjà sollicité la délivrance d'une autorisation de construire. Il suffit que les

travaux puissent être envisagés dans un avenir relativement proche. Le locataire n'a en revanche pas besoin de connaître le projet précis. Il suffit qu'il soit mentionné de manière claire dans le contrat de bail qu'il s'agit d'un contrat de durée déterminée, subordonné à une condition résolutoire.

Il est également recommandé de mentionner dans le contrat de bail que le locataire s'engage à libérer les locaux de sa personne, de ses biens et de tous tiers dont il serait responsable, dès l'entrée en force de l'autorisation de construire.

Si le locataire ne quittait pas les lieux, il

deviendrait un occupant illicite et une procédure en évacuation devra être ouverte à son encontre.

Si le projet de construction envisagé ne peut aboutir faute d'autorisation, ou si la délivrance de l'autorisation de construire est survenue sans que les parties ne réagissent, le contrat de bail initialement conclu pour une durée déterminée se transforme de plein droit en un contrat de durée indéterminée. Dans cette hypothèse, si le bailleur entend ultérieurement donner congé à son locataire, il devra le faire en respectant les préavis légaux et au moyen d'un avis officiel de résiliation du bail. De surcroît, le cas d'exclusion de prolongation de bail ne sera plus applicable.

Enfin, si vous souhaitez récupérer votre bien quelle que soit l'issue des démarches administratives, vous pouvez alors également conclure un contrat à terme fixe (le 31 décembre 2023 par exemple), ce qui signifie que le contrat s'arrêtera automatiquement à la date prévue dans votre contrat. ■

BRÈVES

## Les rendez-vous de la fiscalité immobilière 2022

Notre prochain séminaire CGI Conseils aura lieu le jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2022, de 8h45 à 12h30 à l'auditorium UBS Acacias, Genève.

Le programme est le suivant :

### - Qualification fiscale privée ou commerciale d'un bien immobilier

Par Julien Latour, titulaire du brevet d'avocat, conseiller fiscal à la Direction des affaires fiscales, Administration fiscale cantonale genevoise.

### - Actualité jurisprudentielle en matière de fiscalité immobilière

Par M<sup>e</sup> Julien Witzig, avocat, expert fiscal diplômé, CMS von Erlach Partners SA.

### - Sociétés immobilières, point de situation fiscal

Par M<sup>e</sup> Alexandre Faltin, avocat, DES en droit fiscal, chargé d'enseignement à l'Université de Genève, associé en l'Etude Oberson Abels SA, et par Me Laïla Rochat, avocate, experte fiscale diplômée, Etude Oberson Abels SA.

### - Valeur fiscale des biens immobiliers: point de situation suite à l'acceptation par le Grand Conseil du PL 13030-A

Par Gregory Boria, licence HEC et diplôme de l'Institut d'études immobilières (IEI), économiste-fiscaliste, Chambre genevoise immobilière (CGI).

Inscriptions et renseignements sur [www.cgiconseils.ch](http://www.cgiconseils.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@cgiconseils.ch](mailto: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)



ELECTROMENAGER — CUISINE — CHAUFFAGE

**FORS LIEBHERR**

Vente - Service après-vente - Toutes marques

**PHILIPPE MARECHAL**  
ELECTROMENAGER — CUISINE — CHAUFFAGE

Rue Eugène-Marziano 23 A - 1227 Les Acacias/Genève

Tél. +41 22 300 58 58 - [info@philippemarechal.ch](mailto:info@philippemarechal.ch)

[www.philippemarechal.ch](http://www.philippemarechal.ch)