



CETTE SEMAINE PAR NIMAH ALI ABUKAR, TITULAIRE DU BREVET D'AVOCATE

Quelle forme pour le contrat de bail?

Je suis propriétaire d'un appartement de quatre pièces à Genève. Mon frère souhaite que je le lui loue. Lors de nos discussions, il a suggéré qu'un contrat de bail écrit n'était pas nécessaire et que nous pouvions simplement nous mettre d'accord oralement. Que me conseillez-vous? (Teresa L, Carouge)

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant le paiement d'un loyer. Le Code des obligations suisse ne prévoit aucune forme particulière pour la conclusion de ce contrat, qui peut être établi par écrit, oralement ou même par actes concluants. La remise des clefs par le bailleur et l'acceptation du loyer par le locataire peuvent être considérées comme actes concluants et suffisent pour conclure un bail.

ADOBE STOCK



Un bail écrit est vivement recommandé

Il est cependant fortement conseillé de rédiger un bail écrit. Cela permet non seulement de confirmer l'existence du contrat, mais aussi de prévenir de nombreux conflits potentiels en clarifiant les conditions de la location pour les deux parties. En pratique, les tensions et les litiges judiciaires entre

Le Code des obligations suisse ne prévoit aucune forme particulière pour la conclusion du contrat de bail.

bailleur et locataire résultent souvent de malentendus qui pourraient être évités grâce à un contrat de bail bien rédigé. Un bail écrit précisera notamment le montant du loyer, la durée du bail, la destination des locaux, la nécessité ou non d'établir une garantie de loyer et bien d'autres clauses.

Assistance pour la rédaction d'un contrat de bail

Pour faciliter la rédaction d'un contrat de bail, la Chambre genevoise immobilière et l'USPI proposent un modèle de contrat de bail écrit, comprenant les garanties nécessaires à des relations contractuelles saines. Ce modèle inclut un contrat pré-imprimé à compléter par les parties, avec des détails sur l'objet du contrat et sa durée, ainsi que les conditions générales et les règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève. Ces règles régissent l'essentiel des

relations entre le bailleur et son locataire tout au long du bail (usage et entretien de la chose, délais de résiliation, etc.). Pour le surplus, les parties peuvent prévoir des dispositions particulières, tout en respectant les limites de la loi.

Après la fin du bail

Comme mentionné précédemment, la conclusion d'un bail peut également se faire tacitement. Il en sera de même si le locataire reste dans les locaux après la fin d'un bail à durée déterminée en continuant de payer un loyer sans réaction du bailleur. Ainsi, dans une telle situation, il est important de signaler au locataire que le versement de son loyer est considéré comme une indemnité pour occupation illicite. Cela ne remet pas en cause le fait que le bail ait pris fin.

Conclusion

Même lorsque le locataire est un proche, comme dans votre situation, il est vivement recommandé d'établir un contrat de bail écrit pour prévenir tout malentendu et tout conflit. Il est également impératif de remettre au locataire un avis de fixation du loyer initial. ■

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@cgiconsils.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.cgiconline.ch

BRÈVES

Conseils juridiques en droit immobilier

Laure Meyer, Nimah Ali Abukar et Geraldine 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, LDTR, etc.) et en matière de baux et loyers.