



Délai de résiliation pour un meubl e

Je suis propriétaire d'un appartement de 5 pièces, entièrement meubl e, 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? Hector C., Puplinge



Un délai plus court, mais seulement pour les chambres meublées.

Il convient de distinguer le cas de la chambre meublée de celui des autres logements meubl es (studios, appartements, villas). En effet, le législateur a accord e 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 r esili e, 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 a d ebut e le 1^{er} mars 2018, il pourra être r esili e pour le 31 mars, le 30 avril, etc., pour autant que le préavis de deux semaines soit respect e. 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 mis à disposition par le bailleur, soit être au moins pourvue d'un lit, d'une chaise, d'une table et d'une armoire.

Délais minimaux

Par contre, si la chambre est non meublée ou s'il s'agit d'autres logements meubl es, 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 fix e 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 cinq pièces meubl e, 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 législateur ne fait pas de distinction entre les logements meubl es ou non. Ceci signifie, en particulier, que seront applicables à vos relations contractuelles toutes les règles relatives aux baux d'habitation. ■

BRÈVES

Gérant immobilier, un métier en transition

Le prochain séminaire organis e conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le 17 avril 2018 à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean), de 9h à 12h, sur le thème «Gérant immobilier, un métier en transition». Le programme est le suivant:

- **Qu'est-ce qui se cache derrière les 3 lettres de BIM?**, par Bertrand Dubois, associ e gérant du bureau MR&A.

- **Réinvestir à travers la rénovation**
De l'intérêt de r enovier les objets de placement afin d'optimiser le rendement d'un portefeuille immobilier, par Renaud Vincendon, directeur exécutif de CBRE Suisse.

- **Etat des lieux de sortie: comment éviter les écueils**, par M^e Laure Meyer, avocate, CGI Conseils.

Renseignements complémentaires, tarifs et inscription: www.cgionline.ch (rubrique «cours et séminaires»).

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.cgionline.ch