

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par **Géraldine Reichenbach**, Avocate



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

Je souhaite entreprendre des travaux de rénovation dans un appartement à Veyrier. 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 mon appartement 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 l'appartement? (Corinne F, Veyrier)

Selon la loi, un 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 terme fixe, soit l'entrée en force de l'autorisation de construire relative à votre projet de rénovation. Dans ce cas précis, le bail est as-

sorti 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 transfor-

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

Précision

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 tra-

« Genève ne doit plus être une exception. »



Adrien Genecand
Conseiller municipal

Resp.: Christophe Aumeunier, CP 3344, 1211 Genève 3

RACHETER SON PROPRE APPARTEMENT ?

OUI

LE 5 JUIN À PLUS DE LIBERTÉ POUR LES LOCATAIRES

www.rachetersonlogement.ch

MAZDA 2 - 1.5 - 90 AMBITION PLUS
avec option GPS et peinture métal

5 voitures disponibles,
immatriculées en 12.2015 avec 10 km.

GARANTIE 5 ANS OFFERTE

~~20'750.-~~ **15'900.-***



Équipements de série

- Aide au parking AR
- Climatisation
- Sièges AV chauffants
- Tempomat
- Bluetooth
- Jantes aluminium
- Antibrouillards
- Vitres AR teintées...

* Voir conditions en concession.

atra automobiles

www.atra.ch

Bienvenue pour un essai.

Atra Automobiles Genève S.A.

Chemin de l'Etang 54 · CH-1219 Châtelaine · 022 979 20 00



► **Un bail de durée déterminée est parfaitement légal.**

vaux 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 récu-

pérer votre bien quelle que soit l'issue des démarches administratives, vous pouvez également conclure un contrat à terme fixe, ce qui signifie que le contrat s'arrêtera automatiquement à la date prévue dans votre contrat. ■

Brèves **Conseils juridiques**

Anne Hiltbold, Laure Meyer et Géraldine Reichenbach, titulaires du brevet d'avocat, spécialisées en droit de la construction, en droit du bail, droit foncier et droit de la PPE, 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, comme de vous délivrer des avis de droit.

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

**CLÔTURES
PORTAILS**

P. FULLIQUET SA

Votre spécialiste en portails & clôtures depuis 1950

PIERRE FULLIQUET SA - 23, chemin des Pâquerettes
1213 PETIT-LANCY / GENEVE
Tél. 022 792 59 11 - Fax. 022 793 72 01
e-mail : pfulliquetsa@hotmail.com

COFFRE DEPANNAGE Sàrl

Installateur agréé **FICHET F**
POINT FORT
Vous êtes sûrs de nous.

- Coffres-forts et produits de sécurité.
- Plus de 100 coffres en stock, neufs et occasions.
- Construction de coffres-forts sur mesure.
- Serrurerie de haute sûreté.
- Service de constructions métalliques.
- Installations bancaires.
- Installation et construction de portes blindées sur mesure

26b, av. de Richelien · 1290 Versoix (dépôt)
Tél. 022 774 03 45 · www.coffredepannage.ch

Nouveau Showroom
SDS Shop
Centre Cetex
route Suisse 5-7 · 1295 Mies