



Quand la «clause diplomatique» s'applique-t-elle?

Je suis propriétaire d'une villa que je vais louer à un expatrié, travaillant dans une multinationale. Mon futur locataire souhaiterait pouvoir bénéficier de la «clause diplomatique». De quoi s'agit-il?

Danielle G., Grand-Saconnex

Cette clause, dit clause diplomatique, permet la restitution anticipée des locaux par le locataire. Elle est prévue dans les Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (ci-après, «conditions générales»), document édité par CGI Conseils (art. 56 de l'édition 2010). Ces conditions générales font partie intégrante du contrat de bail à loyer lorsque cela est prévu par les conditions particulières.

En principe, le contrat de bail peut être résilié, par le locataire comme pour le bailleur, pour son échéance, en respectant les délais légaux et contractuels.

Si le locataire veut restituer les locaux avant l'échéance du bail, il devra présenter au bailleur un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. Le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au pro-

chain terme de congé contractuel ou légal.

La clause diplomatique introduit une seconde possibilité de restitution anticipée des locaux. Elle permet au locataire de dénoncer le contrat de bail pour la fin du mois qui suit celui pendant lequel il invoque la présente clause, cela sans présenter de locataire de remplacement.

Conditions d'application

Pour pouvoir faire usage de cette clause, le locataire doit être au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, c'est-à-dire être membre du personnel des missions permanentes et des organisations internationales reconnues. Sa nationalité n'a pas d'importance.

De plus, ledit locataire doit être transféré hors du canton de Genève ou de Suisse par son employeur et doit présenter à son bailleur une pièce émanant dudit employeur confirmant ce transfert. Cela vaut également



FOTOLIA

► **La clause diplomatique permet de quitter un appartement avant la fin du bail... sans présenter de nouveau locataire.**

lorsque le locataire est licencié. Là aussi, il devra présenter une pièce justificative émanant de son employeur. La dénonciation du bail interviendra alors pour la

fin du mois pour lequel le licenciement est effectif.

Ladite clause s'applique également à l'occupant du logement qui n'en serait, par hypothèse,

L'ARTISAN DE VOS TOITURES

DURAFFOURD

FERBLANTERIE - COUVERTURE - ENTRETIEN TOITURE - ÉTANCHÉITÉ

32, route des Acacias - 1227 Les Acacias

Tél.: 022 794 82 93 - Fax: 022 342 42 80 - E-mail: duraffourd@dfinet.ch

pas le locataire. Pour cela, l'occupant doit impérativement être spécifiquement désigné par le contrat de bail.

Si le locataire use de la clause diplomatique, il pourra être libéré de manière anticipée, mais devra, en plus du loyer et des charges

restant dus jusqu'à la restitution des locaux pour l'échéance susmentionnée, verser une indemnité pour rupture anticipée du contrat de bail équivalant à trois mois de loyer et charges. L'indemnité sera toutefois réduite à concurrence de la perte effective

de loyer si l'appartement peut être reloué moins de trois mois après sa libération effective par le locataire.

L'usage de ladite clause est également limité dans le temps, puisque le locataire ne peut pas en faire usage avant la fin de la première année de location.

par le Département fédéral des affaires étrangères.

Vous pouvez aussi renoncer à l'application de cette clause, même si votre locataire est au bénéfice d'une telle carte de légitimation. Comme dit précédemment, il faudra, pour cela, veiller à bien ajouter dans les conditions particulières que les parties renoncent à la clause diplomatique prévue dans les conditions générales. ■

Brèves

Séminaire gestion technique: actualités et bonnes pratiques

Le prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le 22 novembre 2016 à la FER-Genève (98, rue de Saint-Jean), de 9h à 12h. Le programme est le suivant:

- **Sécurité au travail: méthodes d'appréciation des risques dans les conciergeries**, par Gérard Gandillon, directeur de Fair 4 Safety SA.
- **Changement des vitrines**, par Sylvie Margot et Sabine Planchot, resp. architecte thermicienne Leea//HES-SO et architecte conservateur au Service des monuments et des sites (OPS//DALE).
- **Rénovation Minergie-P, la réalité diverge-t-elle de la théorie?** par Alexandre Molinari, responsable de portefeuille immobilier & développement durable, diplômé IEI, Brolliet SA.

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

Modifications possibles

Bien entendu, ladite clause peut être aménagée par les parties au contrat de bail. Il faudra, pour ce faire, le prévoir formellement dans les conditions particulières, en précisant déroger aux conditions générales.

Ainsi, vous pouvez, par exemple, décider que cette clause s'applique à votre locataire, employé d'une multinationale, même s'il n'est pas au bénéfice d'une carte de légitimation délivrée

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



GROUPE SPG-RYTZ

www.spg.ch – www.rytz.com

GENÈVE – NYON – LAUSANNE

Un conseil immobilier global



« Partout
chez vous. »

LA GÉRANCE IMMOBILIÈRE EN LIGNE

LES WEBSERVICES ET L'EXPERTISE EN PLUS

Chez nous, les **propriétaires** et les **copropriétaires** ont accès à une plate-forme sécurisée en ligne pour consulter l'ensemble de leurs comptes et tous les documents en lien avec leur patrimoine immobilier. Ils sont informés en permanence. Le gérant reste l'interlocuteur unique et privilégié pour discuter des opportunités de valorisation du portefeuille immobilier.

www.spgrytz.online

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
T +41 (0)58 810 30 00
gerance@spg.ch | www.spg.ch

RYTZ & CIE S.A. | NYON - LAUSANNE
T +41 (0)58 810 36 00 | (0)58 810 35 00
www.rytz.com | info@rytz.com