



## Le locataire peut-il renoncer au bail avant son entrée dans les locaux?

**Je suis propriétaire d'un appartement de 3 pièces à Bernex. Mi-novembre, j'ai signé un contrat de bail avec une personne qui souhaitait louer mon appartement. Le bail débutait début décembre. La veille de son entrée dans les locaux, la personne m'a téléphoné pour me dire qu'elle ne souhaitait plus louer mon appartement et qu'elle ne viendrait pas à l'état des lieux d'entrée. Elle ne m'a fourni aucune garantie et prétend qu'elle ne me doit rien puisqu'elle n'a pas pris les clefs. Elle m'a également indiqué qu'aucune résiliation n'était nécessaire. Est-ce exact? J'avais d'autres candidats intéressés, mais ils ne viseraient finalement qu'une location en janvier. Que puis-je faire? (Jean-Pierre P., Bernex)**

Le locataire est lié par le contrat de bail qu'il a signé et ne peut se départir du contrat sans le résilier en bonne et due forme. Cela vaut par notamment lorsque l'entrée dans les locaux est postérieure au début du bail, en raison de travaux par exemple. Il en est de même lorsque le contrat est signé quelques jours avant la date du début du bail, ce qui est très fréquent. Dès cette signature, les parties sont liées contractuellement et si le locataire décide de ne plus emménager dans les locaux, il devra alors le résilier; cela même si le bail n'a pas encore débuté.

De son côté, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue. Normalement, celle-ci correspond au début du contrat de bail. Cependant, il peut arriver que les locataires entrent

dans les locaux postérieurement au début du contrat. Cela peut notamment résulter du fait que le bail débute un dimanche ou un jour férié, mais également d'un accord entre les parties lorsque, par exemple, le bailleur exécute des travaux dans les locaux. Dans ces cas, la date de délivrance est donc postérieure au début du bail. Cela ne change toutefois pas le fait que les parties sont engagées l'une envers l'autre dès la signature du bail.

Le bailleur a respecté son obligation de délivrance de la chose louée lorsqu'il tient les locaux à disposition du locataire à la date convenue. Bien entendu, le bailleur ne devra remettre les locaux au locataire que pour autant que ce dernier ait respecté ses obligations comme, par exemple, la remise d'une garantie bancaire lorsque celle-ci a été convenue

entre les parties. Si tel n'est pas le cas, la prise de possession des locaux pourra être reportée

jusqu'à ce que le locataire remplisse ses obligations, sans que la date de début du bail ne soit

### Brèves

#### Résiliation de bail pour cause de grands travaux

Dans un arrêt récent (4A\_409/2016), le Tribunal fédéral a rappelé que le bailleur était en droit de résilier le contrat de bail dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts. Le bailleur peut ainsi légitimement vouloir se procurer un rendement plus élevé. En particulier, le bailleur peut légitimement vouloir une transformation ou rénovation très importante des locaux loués afin d'en augmenter la valeur. Une opération de grande ampleur, comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, salles de bains et autres installations, et le renouvellement des sols et revêtements muraux, peut nécessiter la restitution des locaux par leur locataire et, par conséquent, la résiliation du bail.

La résiliation se justifie aussi lorsque le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront, quand sa présence serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de l'entreprise. La résiliation n'est alors pas contraire aux règles de la bonne foi. Il faut en outre que le projet de transformation soit objectivement possible, mais la validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu ces autorisations, ni même qu'il ait déjà déposé les documents dont elles dépendent.

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ

**GAILLARD**  
FRÈRES **STORES**

- INSTALLATIONS ET REPARATIONS
- STORES INTERIEURS ET EXTERIEURS
- TENTES SOLAIRES ET TOILES
- VOLETS ET MOUSTIQUAIRES

☎ 022 566 86 43 [www.gaillardstores.com](http://www.gaillardstores.com)

**DGM**  
**Veron Grauer S.A.**

Depuis 1867

**DÉMÉNAGEMENTS  
LOCAUX ET INTERNATIONAUX  
EMBALLAGE - GARDE-MEUBLES**

24, chemin Grenet - 1214 VERNIER  
Tél. (41 22) 732 64 40 - [moving@veron-grauer.ch](mailto:moving@veron-grauer.ch)  
[www.veron-grauer.ch](http://www.veron-grauer.ch)

FOTOLIA



► Une fois le bail signé, le locataire ne peut plus se désister.

changée. Ainsi, lorsque les locaux ont été mis à disposition du locataire, il ne peut renoncer sans autre forme au contrat de bail.

### La résiliation du bail est nécessaire

Le locataire reste donc tenu de respecter ses obligations légales et contractuelles, ceci jusqu'à ce que le contrat prenne fin. Peu importe qu'il ait changé d'avis et qu'il ne souhaite plus y emmê-

nager. Il sera notamment tenu de régler le loyer.

S'il souhaite se départir du contrat, le locataire devra faire parvenir une résiliation au bailleur, laquelle exprimera sans ambiguïté sa volonté de restituer de manière définitive les locaux et respectera les formes prescrites par la loi et le contrat. Le locataire pourra ainsi résilier son contrat de bail pour son échéance.

Si le locataire souhaite être libéré de ses obligations plus tôt,

soit avant l'échéance du bail, il devra présenter au bailleur un locataire de remplacement. Ce dernier devra être solvable et être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Avant de pouvoir être libéré de ses obligations, le locataire devra laisser au moins un mois au bailleur pour examiner le dossier du remplaçant proposé et se déterminer. Ce délai ne court qu'à partir du moment où le bailleur a reçu la candidature complète

et documentée du locataire de remplacement et que celui-ci remplit les prérequis pour conclure le bail. Cela étant, le bailleur n'aura aucune obligation de conclure avec ce locataire de remplacement, même s'il remplit les conditions. Toutefois, il devra libérer le locataire sortant de ses obligations à l'échéance du délai susmentionné.


Enfin, les parties peuvent se mettre d'accord sur une fin de bail par convention ou échange de lettres, mais il est toujours plus prudent de demander au locataire une lettre de sa part indiquant qu'il veut résilier son bail. Dans votre cas, si vous avez déjà des personnes intéressées à louer dès le mois de janvier, vous pourriez dispenser votre locataire de vous trouver des candidats de remplacement et louer votre appartement à ces personnes dès janvier. Il conviendra de faire signer le nouveau bail avant de libérer définitivement votre locataire actuel. Celui-ci devra néanmoins vous verser une somme correspondant au loyer du mois de décembre. ■

#### 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](http://www.cgionline.ch)

LA CUCCAGNA

RESTAURANT - PIZZERIA  
SPECIALITE ITALIENNES



Fernando Avolio

33, rue Saint-Joseph - 1227 Carouge  
Parking de l'Octroi et de Sardaigne  
Ouverture: 717 de 9h à 24h, cuisine chaude jusqu'à 23h30

Tél. 022 342 08 82



## GIOVANNI FERRO

### VERSOIX PEINTURE

Chemin Ami-Argand 11 • 1290 Versoix  
Tél. 022 755 59 33 • Fax 022 755 62 25 • Portable 079 705 24 07 • Mail: [giovanni57@hotmail.com](mailto:giovanni57@hotmail.com)