



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

# Que faire lorsque mon locataire disparaît?

Je suis propriétaire d'une villa que j'ai louée depuis plusieurs années à des locataires. Le contrat, valable pour une année au départ, s'est renouvelé d'année en année, avec une échéance à fin décembre. Il y a quelques mois, mes locataires m'ont dit qu'ils n'étaient pas sûrs de rester; ils envisageaient de quitter la Suisse. Puis ils ont cessé de payer leur loyer. Je viens de trouver leurs clefs dans ma boîte aux lettres, avec un courrier me disant qu'ils me rendaient la villa. Puis-je considérer qu'ils ont valablement résilié leur bail? Puis-je me rendre dans la maison? Comment faire pour les loyers impayés? (Geneviève G., Genève)

Le contrat que vous avez conclu avec vos locataires est un contrat de durée indéterminée, dès lors qu'il se renouvelle tacitement d'année en année. A la différence d'un contrat de durée déterminée, un tel contrat ne prend pas fin automatiquement. Pour y mettre un terme, il faut que l'une des parties le résilie. La résiliation par le locataire doit respecter les délais et termes prévus.

Par leur courrier et la remise des clefs, vos locataires ont résilié leur contrat de manière anticipée et vous pouvez considérer qu'ils ont restitué la maison par la remise

des clefs. Vous pouvez ainsi vous rendre dans votre villa pour voir dans quel état elle a été rendue. Cela n'empêche néanmoins pas vos locataires de devoir vous verser le montant des loyers impayés, ainsi que ceux restant dus jusqu'à la fin du bail ou jusqu'à ce que vous trouviez un nouveau locataire. En effet, si le délai de trois mois pour la fin décembre n'a pas été respecté, le bail a été reconduit jusqu'à fin décembre 2023.

Il conviendrait de convoquer vos locataires à un état des lieux de sortie, pour autant que vous ayez leur nouvelle adresse (même par courriel), puis de procéder à cet

état des lieux. S'ils ne viennent pas ou si vous n'avez pas d'adresse, vous pouvez le faire seul, voire accompagné d'un huissier si de gros dégâts sont à faire constater. Si vous constatez des dégâts, vous devrez immédiatement leur faire savoir, par courrier recommandé idéalement, sinon par courriel, quels sont ceux dont vous considérez qu'ils sont responsables.

Vous devriez également faire savoir à vos locataires qu'ils vous doivent encore les loyers impayés et ceux restants jusqu'en décembre 2023, sauf s'ils vous proposent un candidat de remplacement qui soit sol-

## NBVI

### Expertise immobilière indépendante

Au service des propriétaires et des professionnels de l'immobilier

Rue Dr-Alfred-Vincent 10 - 1201 Genève - 022 575 39 50  
info@nbvi.ch - www.nbvi.ch

**cer** entreprise  
avec membre  
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

ADOBE STOCK



**Il faut chercher la nouvelle adresse des locataires mauvais payeurs...**

vable et prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. Il est recommandé par ailleurs que vous commenciez aussi à chercher, de votre côté, un nouveau locataire. Toujours si vous avez la nouvelle adresse de vos locataires, vous pourrez ensuite les assigner en procédure pour obtenir qu'ils soient condamnés à vous verser les loyers impayés et les éventuelles réparations pour les dégâts occasionnés (selon ce que vous aurez constaté dans la villa), s'ils ne s'exécutent pas avant.

Dans l'hypothèse où vos locataires auraient disparu, vous devriez également tenter une procédure, avec domicile inconnu, ce qui vous permettra au moins de récupérer le montant de la garantie de loyer. Vos locataires seront alors convoqués par avis officiel et un jugement pourra néanmoins être rendu à leur rencontre, malgré leur absence à la procédure. Ceci peut sembler lourd, mais peut valoir la peine pour obtenir la libération de la garantie en votre faveur. ■

BRÈVES

**Conseils juridiques en droit immobilier**

Anne Hiltbold, Laure Meyer et Géraldine 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) et en matière de baux et loyers.

**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

**NOLICA**

La première carte membre numérique genevoise qui te permet d'avoir des offres chez tous les partenaires de la région !

- Restaurants
- Magasins/E-shop
- Activités/Loisirs
- Soins/Beautés
- Santé/Massages
- Events/Services

Télécharge l'application sur Android, Apple ou scanne le code QR ci-dessous et essaie gratuitement la carte membre numérique NOLICA pendant 3 mois !

Utilise ce code promo: **JIM2022**

Code promo valable jusqu'au 31 décembre 2022

**KU  
DE  
TA**

**NOUS VOUS ACCUEILLONS**  
du lundi au vendredi de  
**12:00 à 15:00 - 19:30 à 24:00**

9, Rondeau de Carouge • 1227 Carouge  
Genève • Tél. +41 22 342 58 58  
info@lekudeta.ch • www.lekudeta.ch

**S L SANITECH**  
& L U D ' E A U S À R L

**Installations sanitaires, chauffage**

19 Chemin du Champ-des-Filles - 1228 Plan-les-Ouates - Tél.: **+41 (0)22 930 80 62** - info@sanitech-ludeau.ch