



RÉSILIATION DU BAIL – DÉLAI DE DÉPART

(Refonte de la PA/L/043.01)

PA_DLOC_207.01

Entrée en vigueur : 1.09.2025

I. Bases normatives

Art. 31B al. 1 [LGL](#)

Le propriétaire de l'immeuble peut être requis par le service compétent de résilier le bail du locataire en cas de sous-location, de sous-occupation, de dépassement des normes de revenu (barème de sortie), de non-paiement des surtaxes ou de défaut d'une autre condition légale ou réglementaire permettant d'occuper le logement ou lorsque le locataire n'a pas constitué son domicile civil et fiscal dans le canton.

Art. 19 al. 1 à 3 [RGL](#)

- ¹ *Le locataire dispose, pour évacuer les locaux, d'un délai d'une année au plus à compter de la notification du congé par le bailleur.*
- ² *A l'échéance de ce délai, le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, d'introduire à ses frais une procédure d'évacuation.*
- ³ *Toutefois, en cas de congé donné pour non-paiement des surtaxes, le délai d'une année prévu à l'alinéa 1 est supprimé et le bailleur est tenu d'introduire immédiatement et à ses frais une procédure d'évacuation.*

Art. 2 al. 4 [LUP](#)

Sauf disposition contraire de la présente loi, les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, sont applicables par analogie.

II. Objectif

Le sursis prévu à l'article 19 alinéa 1 [RGL](#) doit permettre à la ou au locataire qui ne respecte plus les conditions d'occupation du logement de disposer d'un délai raisonnable en vue de lui permettre de trouver une solution de relogement et de restituer son appartement. Selon le motif justifiant la résiliation du bail, la recherche d'un objet de remplacement s'avère superflue. Dès lors, il convient de distinguer les cas de résiliation du bail et de déterminer, pour chacun d'entre eux, un délai fixé à la ou au locataire pour quitter son logement.

III. Ce que fait le service compétent dans la pratique

A. Le service compétent accorde un délai de départ de 12 mois à compter de la notification du congé par la bailleuse ou le bailleur dans les cas suivants :

1. Sous-occupation (art. 7 al. 4 [RGL](#)) ;
2. Absence d'assujettissement à l'impôt sur le revenu à Genève (art. 31B al. 3 [LGL](#)) ;
3. Dépassement du barème de sortie (art. 31 al. 4 [LGL](#)).

B. Le service compétent accorde un délai de départ de 3 mois dans les cas suivants :

1. Cas de résiliation visés sous lettre A lorsque la condition considérée n'est pas réputée remplie, faute de justificatif y relatif (art. 10 al. 1 et 3 [RGL](#)) ;
2. Titularité d'un bail autre que celui portant sur le domicile principal (art. 7 al. 6 [RGL](#)) ;
3. Activité professionnelle illicite dans le logement (art. 5 al. 2 [RGL](#)).

C. Le service compétent n'accorde aucun délai de départ dans les cas suivants :

1. Absence d'occupation du logement par la ou le locataire (art. 7 al. 4 [RGL](#)) ;
2. Sous-location illicite (art. 5 al. 3 [RGL](#)) ;
3. Cas d'application de l'article 19 alinéa 3 [RGL](#) liée à un défaut de paiement de la surtaxe.