

Délai de départ

• Base légale

LGL, art. 31B, al. 1

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.

RGL, art. 19, al. 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.

RGL, art. 19, al. 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.

• Objectif

Le sursis prévu à l'article 19 alinéa 1 RGL doit permettre au locataire qui ne respecte plus les conditions d'occupation du logement de disposer d'un délai raisonnable en vue de trouver une solution de relogement et de restituer les lieux.

Selon le motif justifiant la résiliation du bail, la recherche d'un objet de remplacement s'avère superflue, soit notamment en cas d'inoccupation des lieux, d'existence d'un bail portant sur un second logement ainsi que d'une non production de pièces requises.

Dès lors, il convient de distinguer les cas justifiant une résiliation du bail et de déterminer, pour chacun d'eux, un délai fixé au locataire pour quitter les lieux.

Le délai de départ n'est destiné qu'au locataire et non à un éventuel tiers occupant sans droit les lieux.

• Ce que fait l'OCLPF dans la pratique

- a) L'OCLPF accorde un **délai de départ de 12 mois** à compter de la notification du congé par le bailleur dans les cas suivants :
- sous-occupation (art. 7, al. 4 RGL);
 - non assujettissement à l'impôt sur le revenu à Genève (art. 31B, al. 3 LGL);
 - dépassement du barème de sortie (art. 31, al. 4 LGL).

b) L'OCLPF accorde un **délai de départ correspondant au préavis de résiliation** dans les cas suivants :

- absence de justification des conditions d'occupation du logement (art. 10, al. 1 et 3 RGL);
- titularité d'un bail autre que celui portant sur le domicile principal (art. 7, al. 6 RGL);
- absence d'occupation du logement par son locataire (art. 7, al. 4 RGL);
- sous-location illicite (art. 5, al. 3 RGL);
- activité professionnelle dans le logement (art. 5, al. 2 RGL).

c) L'OCLPF n'accorde **aucun délai de départ** en cas de défaut de paiement de la surtaxe.

• **Annexe au présent document**

néant