



Un appartement utilisée contrairement à son affectation

Je suis propriétaire d'un appartement de quatre pièces. Je le loue depuis plusieurs années au même locataire. Le contrat de bail prévoit que l'appartement doit être utilisé en tant qu'habitation exclusivement. Il semblerait que mon locataire utilise cet appartement pour y exercer son activité professionnelle. Je suis opposée à cette nouvelle affectation et les voisins de plaignent d'un incessant va-et-vient dans l'immeuble, ce qui n'est pas acceptable. Quels sont mes droits? Puis-je résilier le contrat de bail de manière anticipée? (Sophie H, Bernex)

Lors de la conclusion d'un contrat de bail, les parties déterminent la destination des locaux. En général, elle est mentionnée dans le contrat. En effet, le titre sous lequel la chose est louée détermine principalement sa destination. A défaut d'une telle mention, elle découle des circonstances du cas, interprétées selon le principe de la bonne foi. Ainsi, sans indication contraire, un appartement doit être utilisé en tant que logement.

Dans votre cas, l'affectation des locaux était prévue contractuellement, dans la mesure où il était spécifiquement mentionné dans le bail que l'appartement devait être utilisé en tant qu'habitation exclusivement.

Votre locataire n'est donc pas autorisé à pratiquer une activité commerciale dans les locaux loués. En effet, compte tenu du fait qu'un contrat de bail est un accord bilatéral, l'affectation des locaux ne peut pas être modifiée unilatéralement. Par conséquent, un

logement utilisé à des fins professionnelles, sans accord du bailleur, ne devient pas un local commercial. Le litige devra ainsi être réglé par les dispositions du Code des obligations relatives aux logements.

Violation du contrat

L'utilisation non conforme du bien peut avoir plusieurs conséquences. La sanction la plus courante de cette violation du contrat est la résiliation du bail.

En effet, le Code des obligations prévoit que le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire, tout en respectant son devoir de diligence. Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, l'usage à des fins commerciales d'un bail d'habitation est un cas typique de violation du contrat, ouvrant la voie à une résiliation anticipée.

Avant de procéder à la résiliation du contrat, le bailleur devra adresser au loca-

taire une mise en demeure lui indiquant précisément le comportement qui lui est reproché. Un délai sera impart  au locataire pour qu'il rétablisse une situation conforme au contrat de bail.

Si le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence en continuant à exercer une activité professionnelle dans les locaux loués, le bailleur pourra résilier le contrat de bail de manière anticipée.

S'il s'agit de baux d'habitation ou de locaux commerciaux, le bailleur devra respecter un délai de trente jours pour la fin d'un mois. Ces baux peuvent toutefois être résiliés de manière immédiate, si le locataire cause volontairement un préjudice grave à l'objet loué.

Ainsi, dans votre cas, avant de pouvoir résilier le contrat de manière anticipée, vous devez adresser un courrier recommandé à votre locataire, le sommant de cesser son activité professionnelle dans l'apparte-

P. Fuhrer
Genève

LE SPÉCIALISTE INCONTOURNABLE
RETROUVEZ-NOUS SUR WWW.PIANOS-SERVICE.CH

Le Marché des Mattines
GOÛT ET FRAÎCHEUR DIRECTEMENT DU PRODUCTEUR
21 CH. DES MATTINES - 1258 PERLY
WWW.MATTINES.CH



BRÈVE

Conseils juridiques en droit immobilier

Anne Hiltpold, Laure Meyer et Géraldine Reichenbach 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.

Affectation professionnelle d'un appartement: à éviter!

ment. Si ce courrier reste sans suite, vous pourrez alors résilier le contrat de bail de manière anticipée.

Il est également possible de résilier le contrat de manière ordinaire, pour sa prochaine échéance, en invoquant comme motif une violation du contrat.

Finalement, si le bailleur ne souhaite pas

résilier le contrat, il peut se contenter d'exiger du locataire l'exécution conforme du contrat. Si le locataire ne donne pas une suite favorable à la requête du bailleur, ce dernier peut saisir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête visant à contraindre le locataire à respecter le contrat de bail. ■

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



Engagez-vous pour la plus grande œuvre suisse d'aide à l'enfance.

Comme Jonas Schneider, soutenez l'un des groupes régionaux de bénévoles et contribuez à faire renaître un sourire sur le visage d'enfants défavorisés.

Secteur bénévolat
058 611 06 76
benevolat@tdh.ch
www.tdh.ch/benevolat



N. BRIGHENTI S.A.
votre spécialiste en matière de vidange

- Vidange hydraulique
- Nettoyage haute-pression
- Canalisation - collecteurs
- Collonnes de chute
- Pompage de fosses
- Caméra vidéo
- Maçonnerie
- Stations de pompage

N.BRIGHENTI S.A.
assainissement
à votre service depuis 1861

Route de l'Etraz 172 - 1290 Versoix - Tél. 022/779 02 02 - Fax 022/779 14 66 - www.brighenti.ch