



## Un bar qui d erange les voisins

Je suis propriétaire d'un immeuble et loue actuellement des locaux sis au rez-de-chaussée et destinés à l'exploitation d'un bar. Les voisins de l'immeuble se plaignent auprès de moi, depuis quelques mois déjà, du bruit provenant de cette arcade. Selon eux, les horaires de fermeture accordés par la police ne seraient pas respectés par le gérant. (Nathalie P, Genève)

**D**eux types de résiliation doivent être distingués. D'une part, la résiliation ordinaire, donnée pour la prochaine échéance de bail. D'autre part, la résiliation extraordinaire, donnée en cas de défaut de paiement de loyer ou lorsque le locataire enfreint son devoir de diligence ou manque d'égards envers les voisins, malgré la protestation écrite du bailleur.

La résiliation anticipée permet au bailleur de mettre un terme au contrat avant son échéance. Toutefois, il convient de préciser que même lorsque les conditions d'une résiliation anticipée sont réalisées, le bailleur peut, en principe, procéder par le biais d'un congé ordinaire, tout en se prévalant des motifs qui auraient justifié le congé anticipé.

### Violation du devoir de diligence et d'égards envers le voisinage

Une des obligations du locataire est d'user de l'objet loué avec le soin nécessaire et d'avoir pour les voisins les égards qui leur sont dus. Le locataire ne doit pas endommager les locaux et installations, ni les modifier sans l'accord du bailleur, ni en diminuer la valeur par un mauvais usage. Le locataire ne doit, partant, pas porter atteinte à la chose par un usage anormal. Par exemple, la présence d'animaux, même non interdite par le contrat de bail, doit être limitée quant à son nombre et au choix des espèces. De même, si le tabagisme est admissible, sauf clause contractuelle contraire, une fumée excessive peut entraîner une dégradation plus rapide des locaux et s'avère dès lors intolérable.

Le fait d'endommager le bien loué, l'omission d'aviser le bailleur de l'existence de défauts graves ou le refus de laisser le bailleur pénétrer dans les locaux pour les réparer constituent des motifs pouvant justifier



FOTOLIA

### Respecter les horaires de fermeture pour laisser les locataires dormir en paix.

une résiliation anticipée du bail. Le locataire doit également respecter la vie privée, ainsi que la tranquillité, de ses voisins. Il doit dès lors s'abstenir de faire du bruit (notamment la nuit), de créer des odeurs nauséabondes, d'utiliser des produits toxiques, etc. En outre, les modalités d'usage que le locataire ne doit pas violer peuvent r sultier des usages locaux, du contrat de bail, des règles et usages locatifs ou encore du règlement de l'immeuble.

S'agissant de l'appréciation des égards dus aux voisins, on remarque une certaine tolérance de la part des tribunaux. Cette dernière dépend notamment de l'environnement (quartier calme ou bruyant), de la destina-

tion des locaux (habitation), de la qualité de la construction, de l'insonorisation et des dispositions particulières du contrat de bail. Ainsi, le degré de tolérance diminue lorsqu'il existe dans le contrat une clause relative au respect du devoir de diligence et des égards envers le voisinage. Cette obligation figure d'ailleurs dans les Conditions générales et usages locatifs appliqués à Genève, qu'il est possible d'intégrer au contrat.

Afin d'éviter, à l'avenir, ce genre de problématique, il est donc conseillé, si le contrat de bail ne contient aucune précision à ce sujet, de prévoir dans le prochain contrat de bail une clause contraignant le futur locataire à respecter les horaires de fermeture du local

commercial et à prendre toutes les dispositions nécessaires pour que l'exploitation du bar ne cause aucune gêne aux voisins.

Les conditions pour pouvoir invoquer la résiliation pour non-respect du devoir de diligence et d'égards envers le voisinage sont les suivantes: premièrement, le bailleur doit envoyer une protestation écrite à son locataire, indiquant précisément l'obligation violée, étant précisé qu'un avertissement oral est insuffisant. Cet avertissement a pour but de faire cesser la violation en cours et d'en prévenir une nouvelle. En vertu du principe de la sécurité juridique, le locataire doit en effet savoir ce qui lui est reproché, afin de modifier son comportement et prendre les mesures qui s'imposent.

Enfin, il faut que ledit avertissement soit suivi d'une nouvelle violation en relation avec celle mentionnée dans la protestation et que le maintien du contrat soit insupportable pour le bailleur ou pour les autres habitants de l'immeuble.

Concernant la forme du congé, il doit être adressé au moyen de la formule officielle agréée par le Conseil d'Etat. Par ailleurs, la résiliation doit être envoyée avec un préavis, qui correspond au temps devant s'écouler

entre la réception du congé et l'échéance. Selon la loi, le préavis dont il est question doit être de 30 jours pour la fin d'un mois. S'agissant du calcul des délais, le délai court le lendemain de la réception effective de la résiliation par le locataire, mais au plus tard dès le lendemain du dernier jour du délai de garde de sept jours de la lettre signature (envoi recommandé) par la Poste.

### Conclusion

Dans l'hypothèse où vous avez déjà adressé, par écrit, un avertissement à votre locataire, une résiliation anticipée apparaît possible dans votre cas, puisque les horaires légaux de fermeture du bar n'ont pas été respectés. Comme exposé ci-dessus, la résiliation devra être signifiée moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois. Pour le surplus, il est important de signaler que si la résiliation anticipée est justifiée et que vous ne parvenez pas à relouer vos locaux immédiatement, vous pouvez prétendre également au paiement de dommages et intérêts par votre locataire, qui couvriront le loyer jusqu'à l'échéance contractuelle. ■

### BRÈVES

#### Conseils juridiques en droit immobilier

Anne Hiltpold, Laure Meyer, Géraldine Schmidt et Sylvie Buscaglia 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@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

# MAISON de la LITERIE® GENÈVE

## SOLDES D'ÉTÉ



MATELAS • SOMMIERS • LITS ÉLECTRIQUES • CANAPÉS CONVERTIBLES

DIVA • BICO • ROVIVA • SIMMONS • TRECA • ANDRÉ RENAULT • TEMPUR • ONEA FYLDS • DUNLOPILLO

\*Sur les modèles d'exposition signalés par étiquettes en magasin

67, rue de la Servette • 1202 Genève • Tél. 022 734 24 34  
(tram 14, arrêt Poterie Bus N° 3 ou 18) [www.mdl-literie-geneve.ch](http://www.mdl-literie-geneve.ch)