



# Colocation et bail: un engagement durable

Je loue un appartement à un couple avec enfants, depuis plusieurs années. Le bail a été signé par les deux personnes et elles me demandent aujourd'hui de le modifier car elles se sont séparées. Suis-je dans l'obligation d'accepter de libérer le locataire qui n'habite plus dans l'appartement? (José G., Genève)

Le contrat de bail peut être signé par plusieurs personnes qui sont soit co-bailleurs, soit colocataires. Pour le bailleur, il est parfois intéressant d'avoir plusieurs colocataires qui seront en principe solidaires du paiement du loyer. Le bailleur pourra ainsi réclamer la totalité du loyer au colocataire de son choix. En cas de résiliation du bail, le congé donné par les colocataires doit émaner de la totalité d'entre eux (ils doivent signer tous ensemble la lettre de résiliation). A défaut, le congé est nul. Lorsqu'il quitte les locaux loués en cours de bail, le colocataire reste néanmoins solidairement lié par le contrat et reste débiteur du loyer,

de la remise en état des locaux à la fin du bail, ainsi que de toute autre obligation découlant du bail. Une résiliation qui émanerait de ce seul colocataire sortant serait sans effet, en vertu du principe de l'invisibilité du congé. Cela n'empêche pas le bailleur, avec l'accord du colocataire restant en place, de libérer le colocataire sortant en prévoyant un avenant au bail ou en signant un nouveau contrat de bail.

A noter par ailleurs que si le bail porte sur un logement familial, c'est-à-dire que l'appartement sert de domicile à un couple marié, le locataire ne peut pas résilier le bail sans le consentement exprès de son

conjoint, que celui-ci ait signé le contrat ou non. En revanche, le juge du divorce peut attribuer les droits et obligations découlant du contrat de bail portant sur le logement familial à l'un ou l'autre des époux, et ce indépendamment de la question de savoir qui a signé le contrat de bail. Dans ce cas, le bailleur doit accepter de transférer le contrat de bail à un seul des ex-colocataires, voire même à l'un des ex-époux qui n'était pas titulaire du bail. Dans le cadre d'une séparation judiciaire, le juge des mesures protectrices de l'union conjugale peut attribuer la jouissance exclusive du domicile conjugal à l'un des époux, mais cela



**Entreprise de construction**

Pour construire ou transformer votre maison, votre piscine ou votre jardin faites appel aux gens du métier

Chemin de la Sie 4 - 1290 Versoix - Tél. 022 779 27 87  
E-mail: contact@dasilvasa.com



**ital'china**  
☎ 0800 800 344 [ital-china.ch](http://ital-china.ch)

LIVRAISON GRATUITE / COMMANDE PAR INTERNET OU TELEPHONE  
Délais de livraison 30 à 45 min, selon le trafic  
LIVRAISON À DOMICILE

**Lannutti SA**

- Pompes
- Traitement des eaux technique de la piscine
- Maintenance
- Déshumidificateurs



Rue du Cercle 5 - 1201 Genève - Tél.: 022 740 07 77 - Fax 022 734 07 41  
Internet: [www.lannutti.ch](http://www.lannutti.ch) - E-mail: [lannutti@lannutti.ch](mailto:lannutti@lannutti.ch)



GAMBAS À GOGO  
CHARBONNADE (CHEVAL, BŒUF OU POULET)  
À GOGO

FONDUE CHINOISE (CHEVAL OU BŒUF)  
À GOGO

FONDUE BOURGUIGNONE (CHEVAL, BŒUF OU POULET)  
À GOGO

TOUT À 25.- PAR PERSONNE

[WWW.BRASSERIEDULIGNON.CH](http://WWW.BRASSERIEDULIGNON.CH)  
Place du Lignon 10 - 1219 Le Lignon - Tél. 022 796 41 44

DU LUNDI AU JEUDI MIDI ET SOIR, ET LE DIMANCHE SOIR (Sauf jours fériés)



**Si le bail porte sur un logement familial, le locataire ne peut pas résilier le bail sans le consentement exprès de son conjoint.**

n'oblige pas encore le bailleur à transférer ou modifier le bail. Les concubins ne bénéficient pas, en revanche, des mêmes droits que les époux.

Dans votre cas, il convient tout d'abord de vérifier si le bail porte sur un logement familial ou non. Si tel est le cas, ce n'est qu'en cas de décision par le juge du divorce que vous pourriez être contraint de libérer le locataire sortant et de transférer le bail au locataire restant. Des renseignements que vous m'avez fournis, il apparaît que le couple n'est pas marié, de sorte que le bail ne porte pas sur un logement familial au sens de la loi. S'il ne s'agit que de concubins, ceux-ci ne bénéficient pas des mêmes droits que les époux et doivent être considé-

rés comme des colocataires ordinaires. Vous n'êtes ainsi aucunement obligé d'accepter la résiliation par un seul des colocataires qui n'occuperait plus l'appartement et qui souhaiterait être libéré des obligations découlant du bail. Vous n'avez de plus aucune obligation d'accepter de transférer le bail au locataire restant. Bien évidemment, et si vous n'y voyez pas d'opposition, vous pouvez libérer la personne qui a quitté l'appartement en signant un avenant au bail ou en concluant un nouveau bail avec la personne qui restera dans le logement. Il convient au préalable de vous assurer de la solvabilité du locataire restant, afin de savoir si ses revenus lui permettent d'assumer seul le paiement du loyer. ■

## BRÈVES

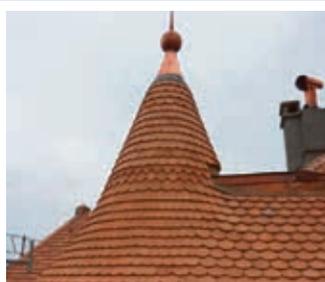
### Résiliation ordinaire et anticipée du bail

Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a confirmé la validité d'un congé anticipé (avant l'échéance) donné par le bailleur alors qu'une procédure était déjà en cours suite à la contestation par le locataire du premier congé, ordinaire (pour l'échéance), donné par ledit bailleur. Dans ce cas, le bailleur avait résilié le bail de manière ordinaire en mars pour fin août. En même temps, il avait mis son locataire en demeure de cesser l'activité illicite exercée dans l'appartement. Le locataire ne s'étant pas exécuté, une seconde résiliation avait été envoyée en mai pour fin juin, et avait également été contestée. Malgré le fait qu'une procédure était déjà en cours, les Tribunaux ont admis que le second congé était justifié, ils l'ont validé et ont considéré que la contestation du premier congé était devenue sans objet. En effet, quand bien même une procédure est en cours (ou dans les trois ans suivant une procédure dans laquelle le bailleur a succombé), la loi réserve encore au bailleur la possibilité de résilier une nouvelle fois le bail dans des cas précis, tels que le non-paiement du loyer ou le non-respect des règles du contrat.

#### 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@cgiconsults.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



# DURAFFOURD

**L'ARTISAN DE VOS TOITURES**

**FERBLANTERIE - COUVERTURE - ENTRETIEN TOITURE - ÉTANCHÉITÉ**

32, route des Acacias - 1227 Les Acacias - Tél.: 022 794 82 93 - Fax: 022 342 42 80  
E-mail: duraffourd@dfinet.ch - [www.duraffourd-ferblanterie.ch](http://www.duraffourd-ferblanterie.ch)