



Que faire en cas de nuisances sonores dans un immeuble?

Je suis propriétaire d'un appartement de 4 pièces, que je loue depuis quelques mois à des locataires. Malheureusement, mes locataires se disputent fréquemment, troublant la tranquillité des autres habitants de l'immeuble. En effet, les voisins se plaignent de hurlements à toute heure du jour et de la nuit, de déplacements de meubles, de bruits de verre brisé, de musique à un niveau sonore élevé, etc. Je reçois pratiquement chaque semaine des plaintes des habitants de l'immeuble relatives au comportement de mes locataires. Les voisins ont essayé d'instaurer un dialogue, sans succès. Que dois-je faire? Puis-je résilier le bail de mes locataires? (Nathalie E., Vernier)

Ateneur de la loi, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire et d'avoir pour les autres habitants de l'immeuble les égards qui leur sont dus. Il doit ainsi respecter son devoir de diligence. De manière générale, l'on admettra que le locataire ne doit pas endommager les locaux ou les installations, ni les modifier sans l'accord du bailleur, ni en diminuer la valeur par un mauvais usage. Il doit également se comporter correctement envers ses voisins et respecter la tranquillité de l'immeuble.

Dès lors, le fait de provoquer des nuisances sonores correspond à une violation, par le locataire, de ses obligations. Il en ira de même s'il génère des odeurs nauséabondes, s'il se com-

porte de manière contraire aux mœurs ou injurie ses voisins par exemple.

Une certaine marge de tolérance doit être admise. Cette marge dépendra des circonstances (un événement particulier est arrivé dans la vie du locataire), de l'affectation des locaux (habitation ou local commercial), ou de l'environnement (immeuble très ancien, situé au centre-ville). La présence de nuisances devra en outre être évaluée de manière objective et non selon la sensibilité accrue d'un voisin. Dès lors, si plusieurs voisins se plaignent des mêmes nuisances, cela plaide en faveur de l'existence desdites nuisances.

Dans le cas présent et selon vos indications, il semble en effet que vos locataires violent leur devoir de diligence, puisque

des cris sont entendus à toute heure du jour ou de la nuit, que des meubles sont déplacés, des objets brisés ou de la musique très forte entendue. La tranquillité des voisins n'est ainsi pas respectée. Dans ce cas, vous avez la faculté de résilier le bail de manière anticipée.

Avertissement écrit

En effet, lorsqu'un locataire viole son devoir de diligence de manière suffisamment grave, rendant le maintien du bail insupportable pour le bailleur ou les autres habitants de l'immeuble, le bailleur, sous certaines conditions, peut résilier le bail de manière anticipée.

Il doit dans un premier temps adresser un avertissement écrit aux locataires, leur expliquant la

situation et détaillant les faits qui leur sont reprochés. Cet avertissement doit être adressé peu de temps après la survenance des nuisances et impartir un délai aux locataires pour y remédier. En ce qui concerne les nuisances sonores, il est possible d'exiger qu'elles cessent immédiatement. Il faut également mentionner dans ce courrier que si les nuisances ne cessent pas, le contrat de bail sera résilié de manière anticipée.

A l'échéance du délai octroyé et si les nuisances perdurent malgré l'avertissement écrit, le contrat de bail des locataires peut être résilié de manière anticipée, moyennant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois. Le congé devra par ailleurs être donné au moyen d'une formule officielle de résiliation du bail.



**LA BODEGA
DU TERROIR GALICIEN**

Une véritable et typique bodega galicienne.

Vous pourrez y déguster des produits authentiques,
tous les jours de 11 h. à 19 h.:

Vins de Galice, saucisses, salamis, tapas, chorizo, sandwiches
3, rue Veyrot – 1217 Meyrin

 **Le Philanthrope**

Un endroit sympa pour un apéritif ??

Découvrez

le Bar du Philanthrope
et ses tapas maison

Renseignements au 022 436 85 15
info@lephilanthrope.ch www.lephilanthrope.ch



Brèves

Facteurs d'influence sur les transactions: analyses & Due Diligence

Le prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le 23 février 2016 à la FER-Genève (98, rue de Saint-Jean), de 9h à 12h, sur le thème «Facteurs d'influence sur les transactions: analyses & Due Diligence». Le programme est le suivant:

- **3e Réforme de l'imposition des entreprises: morceaux choisis**, par Charles Lasauce, membre de la Direction, Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève

- **Cerner les risques et opportunités: un courtier avisé en vaut deux**, par Jessica Rumhorst, experte en estimation immobilière brevetée, I-Consulting SA
 - **Due Diligence dans les transactions immobilières**, par Dan Bihi-Zenou, responsable Real Estate Advisory Romandie, PwC SA

► Nuisances sonores... Conciliation?

J'attire votre attention sur le fait que les nuisances subies au moment de la résiliation doivent être les mêmes que celles qui ont été reprochées aux locataires dans

le courrier de mise en demeure. Si les conditions précitées ne sont pas réalisées, le congé sera nul. Je vous recommande dès lors de notifier également

une résiliation du bail ordinaire à vos locataires par prudence. Pour tous renseignements complémentaires, CGI Conseils est à votre disposition. ■

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@cgiconsult.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

10%

de remise sur votre commande de menuiserie intérieure ou extérieure

Échéance: 31.03.2017

R.F. Fragnière s.a.

Du bois, des hommes, des idées

Article 56 A RCI : FAITES CONFIANCE AUX PROFESSIONNELS GENEVOIS ET CONTRIBUEZ À SOUTENIR L'ÉCONOMIE DE VOTRE CANTON.

ENTREPRISE AGRÉÉE PAR LE CANTON DE GENÈVE.

N'HÉSITEZ PLUS ! DEMANDEZ VOTRE DEVIS AU :

022 309 36 10 - contact@r-fragniere.ch

www.r-fragniere.ch

60 ANS DE METIER ET DE SERVICE APRES-VENTE !

- FENÊTRES BOIS
- BOIS MÉTAL
- A L'ANCIENNE
- PVC
- VOLETS
- SURVITRAGE
- PORTES
- AGENCEMENTS

DEVIS SANS ENGAGEMENT