



Appartement utilisé contrairement à son affectation

Je suis propriétaire d'un appartement de cinq pièces. Je le loue depuis plusieurs années au même locataire. Le contrat de bail prévoit que l'appartement doit être utilisé en tant que logement. Je viens d'apprendre par des voisins que mon locataire utilisait cet appartement pour y pratiquer son activité professionnelle. Je suis opposée à cette nouvelle affectation. Puis-je résilier le contrat de bail de manière anticipée? (Louise, Genève)

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 l'appartement devait servir de loge-

ment. 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 uti-

lisé 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. L'utilisation non conforme du bien peut avoir plusieurs consé-



amoudruz s.a. vidange et bâtiment

Rue Eugène-Marziano 23b - 1227 Acacias
Tél.: 022 329 05 24 - Fax: 022 320 37 02
contact@amoudruz-sa.ch

- Dépannage 24./24h.
- Curage
- Recyclage
- Vidange fosse
- Colonne
- Station de pompage
- Contrôle caméra



CLÔTURES PORTAILS

P. FULLIQUET SA

Votre spécialiste en portails & clôtures depuis 1950

PIERRE FULLIQUET SA - 23, chemin des Pâquerettes
1213 PETIT-LANCY / GENEVE
Tél. 022 792 59 11 - Fax. 022 793 72 01
e-mail : pfulliquetsa@hotmail.com



Veron Grauer S.A.

Depuis 1867

DÉMÉNAGEMENTS LOCAUX ET INTERNATIONAUX EMBALLAGE - GARDE-MEUBLES

24, chemin Grenet - 1214 VERNIER
Tél. (41 22) 732 64 40 - Fax (41 22) 738 75 20
www.veron-grauer.ch

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 - E-mail: lannutti@lannutti.ch



► **Un appartement utilisé comme bureau... un usage non réglementaire.**

quences. La sanction la plus courante de cette violation du contrat est la résiliation du bail.

Violation du contrat

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 locataire une pro-

testation écrite, lui indiquant précisément le comportement qui lui est reproché. Si le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence, le bailleur pourra résilier le contrat de bail avec effet immédiat. 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, en le

sommant de cesser son activité professionnelle dans l’appartement concerné.

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 contraignant le locataire à respecter le contrat de bail. ■

Brèves
Sprints de l’immobilier
1^{ère} manche

Depuis plusieurs années, CGI Conseils organise les Sprints de l’Immobilier, une formule très appréciée qui permet de rester informé des dernières nouveautés législatives ou des jurisprudences les plus récentes en matière immobilière. 10 orateurs spécialisés, avocats, juges ou professeurs, présenteront, en 10 minutes chacun, 10 sujets tels que le refus conservatoire et le plan d’utilisation du sol localisé, les dérogations admissibles aux plans localisés de quartier, les constructions de peu d’importance par APA et le droit de préemption en zone de développement.

La prochaine édition aura lieu le 23 juin prochain, de 9h à 12h à la FER Genève, 98, rue de Saint-Jean.

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@cgiconseils.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

le déménagement en douceur

Devis gratuit

BALESTRAFIC
©022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

- Une entreprise familiale ayant plus de 40 ans d’expérience
- Votre véranda est fabriquée dans nos ateliers
- Une entreprise à votre service
- Votre véranda personnalisée

Rue Eugène Marziano 39 - 1227 Les Acacias
Tél.: 022 731 44 31
www.veranda-leymarie.ch

