



Que faire lorsque mon locataire disparaît?

Je suis propriétaire d'un appartement de trois pièces, que je loue depuis une dizaine d'années au même locataire. Le contrat s'est toujours renouvelé tacitement d'année en année. Depuis deux mois, mon locataire a cessé de payer son loyer. Je suis allé à l'adresse de l'appartement pour discuter avec lui et il ne semble plus y habiter depuis plusieurs semaines. En effet, l'appartement est squatté par des personnes que je ne connais pas qui dérangent les voisins. Je n'ai aucune autre adresse où je peux joindre mon locataire. Comment puis-je récupérer mon appartement rapidement? (Philippe P., Chêne-Bourg)

Le contrat que vous avez conclu avec votre locataire est un contrat de durée indéterminée, dès lors qu'il se renouvelle tacitement d'année en année. A la différence d'un contrat de durée déterminée, un tel contrat ne prend pas fin automatiquement. Pour y mettre un terme, il faut que l'une des parties le résilie.

Ainsi, votre locataire n'était pas en droit de quitter l'appartement sans vous en informer, sans laisser d'adresse et en ne respectant pas les préavis légaux de résiliation.

Le contrat que vous avez conclu, il y a environ dix ans, est ainsi toujours en vigueur, faute d'avoir été résilié. Il continue à déployer ses effets et le locataire doit dès lors s'acquitter du loyer. Il doit également veiller à respecter le voisinage en s'abstenant de causer des nuisances.

Pour sauvegarder vos droits, vous devez résilier le contrat de bail de votre locataire le plus rapidement possible. Avant cela, vous ne pouvez pas entrer dans l'appartement.

Validité du motif de résiliation

Concernant le motif du congé, l'on peut se poser la question de savoir si l'abandon du logement constitue un juste motif de résiliation. Les justes motifs sont des événements extraordinaires, non prévisibles lors de la signature du contrat, qui rendent la poursuite du bail intolérable pour une des parties contractantes. Le juge apprécie l'existence de tels motifs selon les règles du droit et de l'équité, en tenant compte de toutes les circonstances du cas d'espèce. Cette question peut demeurer ouverte



► **Pour sauvegarder vos droits, vous devez résilier le contrat de bail de votre locataire le plus rapidement possible...**

dans votre cas, puisque deux autres congés peuvent entrer en considération.

En premier lieu, vous pouvez procéder à la résiliation du contrat de bail pour défaut de

paiement. Ce congé peut être envisagé, dans la mesure où le loyer n'est plus payé depuis deux mois. Il faut cependant respecter certaines conditions. Vous devrez tout d'abord adresser une



73, bd St-Georges
1205 Genève
Tél. 022 328 97 18



**GTS 125
EFI ABS S&S**

125/300
4'195.- / 5'895.-



5
GARANTIE 5 ANS ou
100.000 KM

le déménagement en douceur



Devis gratuit

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

mise en demeure à votre locataire, par lettre recommandée et à l'adresse du bail, lui impartissant un délai d'au minimum trente jours pour s'acquitter de l'arriéré de loyer dû, en lui signifiant qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, son contrat de bail sera résilié. Ensuite, si aucun paiement ou seul un paiement partiel est effectué dans le délai de trente jours, vous pourrez résilier le contrat de bail de votre locataire de manière anticipée, moyennant un préavis de trente jours, pour la fin d'un mois. Il faudra résilier le contrat de bail au moyen d'une formule officielle de résiliation du bail et la transmettre par courrier recommandé. Tant la mise en demeure que le congé seront réputés notifiés à l'échéance du délai de sept jours de garde postale si votre locataire ne va pas chercher son recommandé au guichet.

En second lieu, vous pouvez également résilier le contrat de bail de votre locataire pour violation de son obligation de diligence. En effet, chaque locataire est tenu d'avoir pour ses voisins les égards qui leur sont dus. Ici, il ne fait pas de doute que l'appartement est sous-loué par des personnes tierces. Compte tenu des nuisances subies par les autres habitants de l'immeuble, vous devrez adresser un courrier de mise en demeure à votre locataire, en énumérant les faits qui lui sont reprochés et en lui impartissant un délai pour reprendre possession de l'appartement et pour mettre un terme aux nuisances. Si le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence, vous pourrez résilier son contrat de bail de manière anticipée, moyennant un délai de trente jours, pour la fin

d'un mois, dans la mesure où il s'agit d'un bail d'habitation. Si vous avez joint au bail les Conditions générales et règles et usages locatifs genevois, le locataire est réputé valablement notifié à l'adresse du bail. Lorsque la date du congé aura été atteinte, vous pourrez entreprendre une action en évacuation pour récupérer votre bien immobilier. ■

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@cgiconsels.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

BREVES

Sprints de l'immobilier - 2^e 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 les différences entre un bail commun et la reprise cumulative de dette, la responsabilité du mandataire en lien avec les formules officielles, le salaire du courtier, la responsabilité de l'architecte en cas de dépassement de la limite du coût de construction ou la contestation du loyer initial. La prochaine édition aura lieu le 29 septembre prochain, de 9h à 12h à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean). Programme complet, renseignements et inscriptions sur www.cgiconsels.ch/formations.

Stop
au
cambrilage
Venez visiter notre site et notre showroom

- Portes blindées Spheris E130
- Portes blindées Forstyl
- Serrures multipoints
- Blindages-grilles en fer forgé
- Coffres-forts
- Armoires ignifuges

COFFRECLÉS SERVICE
11, rue Dizerens - 1205 Genève
Tél.: 022 809 56 36

www.coffreclésfavre.ch

Construction Exotique
Menuiserie & Décoration

Menuiserie - Charpentes - Murs végétaux

www.constructionexotique.ch

WWW.TOUTIMMOBILIER.CH

Séminaires immobiliers

COPROPRIÉTÉ - PPE

**LA VIE DE LA COPROPRIÉTÉ:
CAS PRATIQUES**

Mardi 6 septembre 2016
de 9h à 12h

Renseignements et inscription
sur www.cgiconsels.ch / Cours & Séminaires

le déménagement en douceur

Devis gratuit

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