



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

# Un appartement utilisé contrairement à son affectation

Je suis propriétaire d'un appartement de trois pièces, loué depuis plusieurs années au même locataire. Le contrat de bail prévoit que l'appartement doit être utilisé en tant qu'habitation exclusivement. Il semblerait que mon locataire utilise cet appartement uniquement pour y exercer son activité professionnelle. Je suis opposée à cette nouvelle affectation et les voisins de plaignent d'un incessant va-et-vient dans l'immeuble, ce qui n'est pas acceptable. Quels sont mes droits? Puis-je résilier le contrat de bail de manière anticipée? (Marina F, Thônex)



ADOBE STOCK

**Si le locataire persiste à exercer une activité professionnelle dans les locaux loués, le bailleur pourra résilier le contrat de bail.**

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 il était spécifiquement mentionné dans

le bail que l'appartement devait être utilisé en tant qu'habitation exclusivement.

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

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 mise en demeure, lui indiquant précisément le comportement qui lui est reproché. Un délai raisonnable sera imparti au locataire pour qu'il rétablisse une situation conforme au contrat de bail.

Si le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence en continuant à exercer une activité professionnelle dans les locaux loués, le bailleur pourra résilier

le contrat de bail de manière anticipée. 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, le sommant de cesser son activité professionnelle dans l'appartement litigieux. Si ce courrier reste sans suite, vous pourrez alors résilier le contrat de bail de manière anticipée.

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

## Brève: Conseils juridiques en droit immobilier

Anne Hiltbold, Laure Meyer et Géraldine Schmidt 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

le Journal de  
**l'Immobilier**  
L'IMMOBILIER ET BIEN DAVANTAGE ENCORE PARTENAIRE LE TEMPS

PLUS DE  
**170'000**  
LECTEURS

CONTACT:  
**info@jim.media**

TOUS LES  
**MERCREDI**

**WWW.jim.media**

FRANÇAIS - ALLEMAND - ANGLAIS - ITALIEN - ESPAGNOL - CHINOIS  
ALBANAIS - ARABE - HEBREU  
SCHWYZERDUTSCH - SUEDOIS - TURC

**39 ans** **ECOLE VARADI SA** **39 ans**

**APPRENEZ UNE LANGUE EN 3 MOIS!**  
Anglais • Allemand • Français • Russe + 33 langues  
pour particuliers • entreprises • expatriés • diplomates

**DIPLÔME DE SECRÉTARIAT EN 3 À 12 MOIS**  
COURS DE 33 LANGUES POUR VOS ENFANTS & ADOS  
Soutien scolaire toutes matières • Remotivation  
Pédagogie personnalisée HP, TDAH, DYS...

Horaires à la carte de 7 h à 22 h • 7 jours sur 7

32, avenue de Frontenex - 1207 Genève  
**022 736 28 74** [www.ecole-varadi.ch](http://www.ecole-varadi.ch)

ROUMAIN - PORTUGAIS - POLONAIS - JAPONAIS - HONGROIS - HOLLANDAIS