



CETTE SEMAINE PAR NIMAH ALI ABUKAR, TITULAIRE DU BREVET D'AVOCATE

Les voisins se plaignent de mes locataires: que faire?

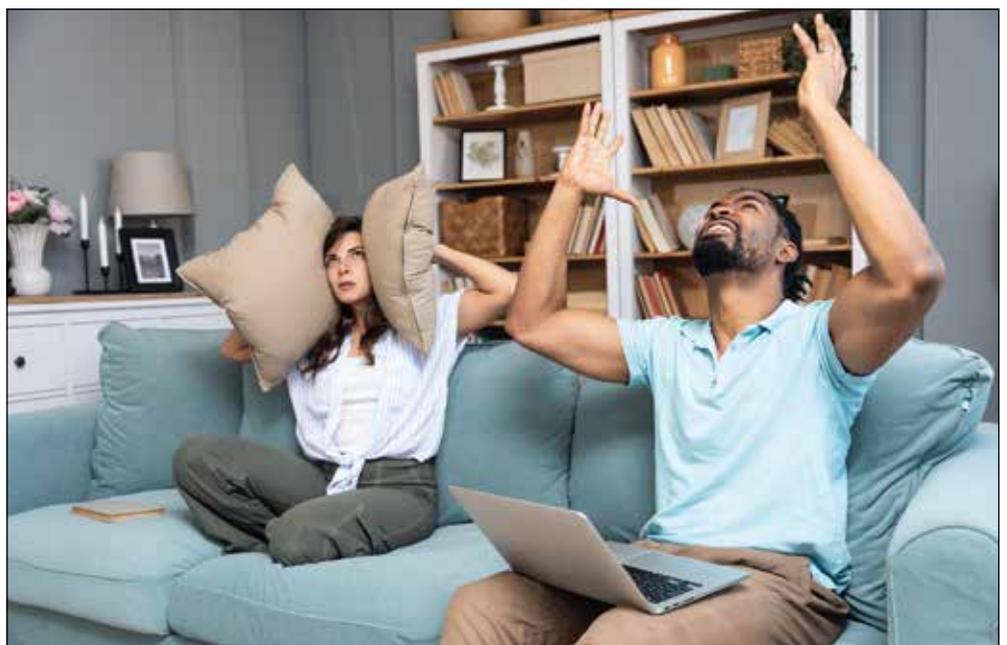
Je suis propriétaire d'un appartement de 3 pièces à Genève que je loue à un couple. La régie en charge de l'immeuble m'a transmis plusieurs plaintes des voisins de mes locataires. Ces plaintes concernent principalement le comportement désagréable du couple, leur chien agressif qui aboie de manière incessante, la forte odeur d'urine provenant de leur appartement et leur consommation de substances illicites dans les parties communes. Quelles mesures dois-je entreprendre? Daniel C, Lancy/GE.

En droit du bail, deux types de résiliation sont prévus. Tout d'abord, il y a la résiliation ordinaire, qui intervient à l'échéance du contrat de bail. Ensuite, il y a la résiliation extraordinaire (ou anticipée), qui peut être donnée en cas de défaut de paiement, de violation du devoir de diligence ou manque d'égards envers les voisins, après une protestation écrite du bailleur.

La résiliation anticipée autorise le bailleur à mettre fin au contrat, avant son échéance, moyennant un préavis minimal de 30 jours pour la fin d'un mois. Plus précisément, le préavis peut être donné à tout moment dès l'exécution du contrat, même pendant une prolongation judiciaire ou une période de protection légale.

En principe, la loi dispose que le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire. S'il s'agit d'un immeuble, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

S'agissant de l'étendue des égards, le locataire doit éviter de causer des nuisances excessives pendant la durée du bail, en portant atteinte aux intérêts des tiers utilisateurs ou voisins de l'immeuble en question. Les nuisances en question peuvent être les suivantes: nuisances sonores en tout



ADOBE STOCK

Le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison les égards qui leur sont dus.

genre, comme du tapage ou de la musique nocturne, des scènes de ménage et des insultes envers d'autres usagers. S'y ajoutent les nuisances olfactives, les invasions de cafards, les poussières massives, les salissures et aboiements de chien, l'entreposage d'objets personnels et de déchets dans les parties communes, etc.

Les conditions pour pouvoir invoquer la résiliation pour non-respect du devoir de diligence et d'égards envers le voisinage sont au nombre de cinq:

- Une violation du devoir de diligence ou le manque d'égards envers les voisins;
- Un avertissement écrit du bailleur: le bailleur doit envoyer une protestation écrite

à son locataire, indiquant l'obligation violée, étant précisé qu'un avertissement oral est insuffisant. Dans votre cas, vous devez mettre en demeure vos locataires de cesser leurs agissements. Cet avertissement a pour but de faire cesser la violation en cours et d'en prévenir une nouvelle. En vertu du principe de la sécurité juridique, le locataire doit en effet savoir ce qui lui est reproché, afin de modifier son comportement et prendre les mesures qui s'imposent;

- La persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation: ledit avertissement doit être

suivi d'une nouvelle violation en relation avec celle mentionnée dans la protestation;

- Le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur: dans votre cas et vu les plaintes des voisins, si vos locataires persistent à agir comme vous l'expliquez, il est clair que le maintien du contrat de bail serait insupportable pour les habitants de l'immeuble.
- Le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois.

Concernant les conditions formelles, le congé doit être adressé au moyen de la formule officielle agréée par le Conseil d'Etat. Par ailleurs et comme indiqué ci-dessus,

la résiliation doit être adressée avec un préavis, qui correspond au temps devant s'écouler entre la réception du congé et l'échéance. Selon la loi, le préavis dont il est question doit être de trente jours pour la fin d'un mois. S'agissant du calcul des délais, le délai court dès le premier jour où le locataire peut retirer le pli à la poste. Par conséquent, il est conseillé d'envoyer une mise en demeure à vos locataires, en leur demandant de cesser immédiatement leur comportement problématique et en mentionnant que toute récidive entraînera une résiliation extraordinaire du bail. Il est également recommandé, par mesure de sécurité, de notifier simultanément une résiliation ordinaire en se référant aux motifs ayant justifié le congé anticipé. Pour le surplus, si la résiliation anticipée est justifiée et que vous ne parvenez pas à re-louer l'appartement immédiatement, vous pouvez demander des dommages et intérêts à vos locataires pour couvrir le loyer jusqu'à la prochaine échéance contractuelle. ■

BRÈVES

Transition énergétique: autorisations, subventions, repercussions sur les loyers

CGI Conseils organise un séminaire dédié à la transition énergétique qui aura lieu le jeudi 23 mai 2024 à la FER de Genève (98, rue de Saint-Jean), de 9h à 12h, et dont le programme est le suivant:

- **Esprit et termes de l'accord pour la rénovation énergétique du parc bâti**, par Antonio Hodgers, conseiller d'Etat en charge du Département du territoire.
- **Nouveaux barèmes de subventionnement, prêts et cautionnements, comment les obtenir?**, par Cédric Petitjean, directeur de l'Office cantonal de l'énergie.
- **Une hausse de loyer est-elle encore possible en cas de travaux énergétiques, en terres genevoises?**, par M^e Tatiana Gurbanov, avocate, spécialiste FSA en droit du bail, associée en l'Etude 1204 Legal.
- **Autorisations de construire: procédures et pesées des intérêts, en particulier pour les questions relatives à la protection du patrimoine**, par Carlo Panico, directeur des Affaires administratives et juridiques, Office des autorisations de construire, Genève.

Renseignements et inscriptions sur <https://www.cgiconsels.ch>

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



+41 78 682 80 02

L'immobilier **humain** et **bienveillant** existe !

Pour votre Bien...



Marie Benzelin

- Achat
- Vente

VIVRE À SON RYTHME

À LA
RÉSIDENCE
COLLADON

CH. COLLADON 5/7 - 1209 GENÈVE
022 730 79 34 - MRPS.CH

jim.media

