



CGI CONSEILS

par Géraldine Schmidt, avocate

ENCOMBREMENT EXCESSIF DU PALIER

Je suis propriétaire d'un immeuble dans lequel se trouvent plusieurs appartements. Un de mes locataires entrepose beaucoup d'objets sur le palier, et refuse de les enlever malgré mes demandes. Que puis-je faire? Suis-je en droit de résilier son bail? Qu'en est-il des règles de sécurité incendie?

(Marisa S., Genève)

La loi prévoit que le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire. S'il s'agit d'un immeuble, il doit également respecter les égards dus aux habitants de la maison et aux voisins. Si le maintien du bail devient insupportable au bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier ce contrat. Pour un bail d'habitation, il doit observer un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. Il s'agit là d'une résiliation anticipée du bail (avec un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois), par opposi-

tion à une résiliation ordinaire, donnée pour l'échéance du bail (avec un préavis de trois mois). D'après la jurisprudence, le manquement imputable au locataire, même persistant, doit être suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat.

Manquement grave

Le droit du bail ne prévoit rien de particulier s'agissant de l'entreposage d'objets sur le palier des locataires, mais les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève stipulent qu'il est interdit d'entreposer des objets (motocycles, bicyclettes, poussettes, caisses à fleurs, meubles, etc.)



Peut-on résilier le bail de manière anticipée ou de manière ordinaire?

Le locataire peut utiliser les allées ou le palier pour se rendre à son appartement, non pour y entreposer ses affaires.

Oliver Cole / Unsplash



que le manquement de votre locataire soit suffisamment grave.

Plaintes ou non des autres locataires

Dans une affaire vaudoise jugée par le Tribunal fédéral il y a plusieurs mois, ce dernier a considéré que la présence non autorisée de quelques meubles et objets n'entraînait pas une perturbation à ce point nuisible dans le bâtiment qu'il se justifiait de chasser à bref délai des locataires. Dans cette affaire, les autres habitants de l'immeuble ne s'étaient aucunement plaints de la situation et les meubles étaient disposés de façon ordonnée, contre le mur, sans entraver le passage. Le Tribunal fédéral a toutefois retenu que cette situation, consistant en la violation persistante du devoir de diligence du locataire, aurait justifié un congé ordinaire, donné pour l'échéance du contrat.

Dans votre situation, il s'agit de voir si vos autres locataires se sont plaints et quelle quantité de meubles est stockée sur le palier. Si, comme dans l'affaire vaudoise, les meubles n'entravent pas le passage, mais le locataire persiste à les laisser malgré vos demandes répétées, vous devriez plutôt utiliser la voie de la résiliation ordinaire. A l'inverse, si les autres locataires se plaignent, si le passage est rendu compliqué et si les objets ne sont pas placés de manière ordonnée, la voie de la résiliation anticipée pourrait être possible, pour autant qu'elle soit précédée d'une mise en demeure avec menace de résiliation.

Palier utilisable en toute sécurité

En ce qui concerne les normes incendie, le droit cantonal ne prévoit rien de particulier hormis un renvoi à la norme de protection incendie et aux directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEIA). D'après celles-ci, les voies d'évacuation doivent toujours rester dégagées et utilisables en toute sécurité. A l'extérieur de l'unité d'utilisation, elles ne doivent pas servir à d'autres usages. Le palier

doit donc être dégagé et rester utilisable en toute sécurité. Ces normes de droit administratif doivent toutefois être appliquées sous l'angle du principe de la proportionnalité notamment, soit que les mesures ordonnées doivent être proportionnées au but visé. La question se pose dans votre cas de savoir si la présence de ces meubles (armoire, table, bacs de récupération des déchets) entrave ou compromet une évacuation en cas d'incendie. A priori, tel ne semble pas être le cas, de sorte que les règles de sécurité ne vous sont d'aucun secours. Cela étant, si le passage était complètement entravé, vous pourriez alors les invoquer pour justifier l'enlèvement des meubles et une résiliation, cas échéant.

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.

dans les cages d'escalier ou en dehors des emplacements réservés à cet effet. Cette disposition s'applique donc à votre locataire si les conditions générales étaient jointes à votre contrat. Si tel n'était pas le cas, il est de toute façon généralement admis que le locataire peut user de la chose louée, à savoir l'appartement uniquement, et qu'il ne peut utiliser les allées ou palier que pour se rendre à son appartement, et non pour y entreposer ses affaires. Votre locataire n'est donc pas en droit de laisser ses meubles sur votre palier.

La question se pose de savoir si vous pouvez résilier le bail, de manière anticipée ou de manière ordinaire. Comme on l'a vu, la résiliation anticipée suppose

Conseils juridiques en droit immobilier

Anne Hiltpold, 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.