



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

Appartement utilisé à des fins professionnelles: est-ce légal?

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? (Cécilia T., 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 il était spécifiquement mentionné dans le bail que l'appartement devait être uti-

lisé 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 viola-

tion 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, en le sommant de cesser son

Le courtage en révolution

Le prochain séminaire courtage organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le jeudi 16 février 2023 de 9h à 12h à l'auditorium de la FER, rue de St-Jean 98. Le programme est le suivant:

- **Tendances immobilières 2023: vers quelle évolution de marché?**, par Alexandre Baettig expert immobilier CEI, responsable Evaluations & Asset management, Dipl. IEI, sous-directeur, Acanthe SA.
- **Transition écologique: influences sur l'estimation immobilière**, par Frank Chillier, ingénieur diplômé EPFL, membre SIA, ingénieur MPQ, directeur, Putallaz Ingénieurs-Conseils Sàrl.
- **Frais d'entretien immobiliers: tour d'horizon de leur traitement fiscal en fonction du propriétaire**, par Gregory Boria, lic. HEC, dipl. IEI, économiste fiscaliste, CGI Conseils.

Renseignements et inscriptions sur www.cgiconsults.ch

ADOBE STOCK



Un logement utilisé à des fins professionnelles, sans accord du bailleur, ne devient pas un local commercial.

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. ■

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

**GALERIE
BADER**

Achète antiquités

www.galerie-bader.ch

- Meubles anciens suite à un héritage, une succession ou un décès
- Grands miroirs dorés
- Peintures à l'huile du XVII^e au XX^e siècle
- Grands tapis anciens
- Argenterie, couverts en argent, étain, objets en argent (800/925), bijoux et or, également à fondre
- Objets décoratifs chinois, japonais et asiatiques, Bouddha
- Statues en bronze et ivoire
- Armes anciennes du XVII^e au XIX^e siècle (fusils, pistolets, épées, arbalètes antiques), armures
- Antiques trophées de chasse de la vieille Afrique
- Pendules Atmos, montres-bracelets (Omega, Rolex, Jaeger-LeCoultre, Heuer)



D. Bader, 079 769 43 66 – info@galerie-bader.ch

Je me déplace à domicile ou à tout autre endroit.

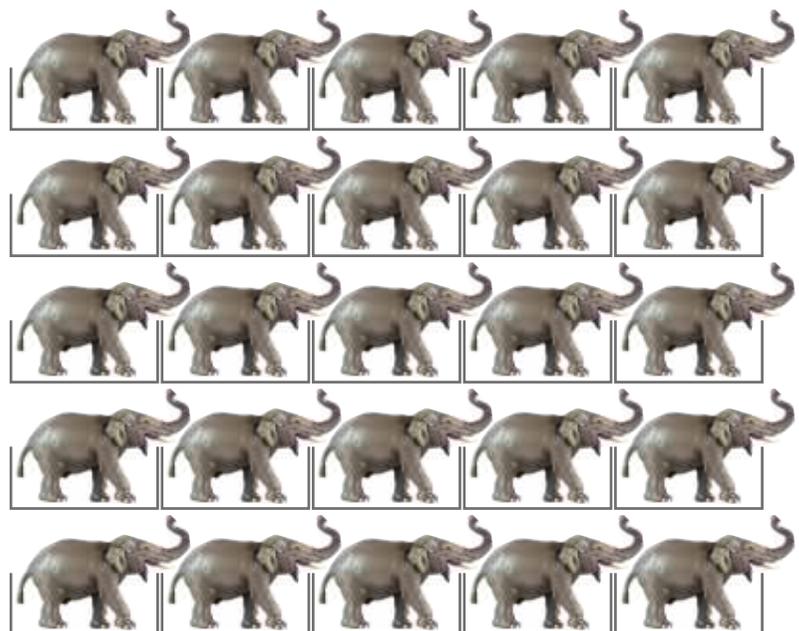
Payement cash

LA BODEGA
DU TERROIR GALICIEN

6j/7
Midi et soir

3, rue Veyrot - 1217 Meyrin
Réservation: 079 793 42 20 - 079 953 14 40

le stockage en grand



BALESTRAFIC

Espace garde-meubles
Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch