



## CGI CONSEILS

par Géraldine Schmidt, avocate

# MODIFICATION DE BAIL SUITE À UNE SÉPARATION

Je loue un appartement à un couple avec enfants depuis plusieurs années. Le bail a été signé par les deux personnes et elles me demandent aujourd'hui de le modifier car elles se sont séparées. Suis-je dans l'obligation d'accepter de libérer le locataire qui n'habite plus dans l'appartement? **(Valentine R, Thônex)**

**L**e contrat de bail peut être signé par plusieurs personnes qui sont soit cobailleurs, soit colocataires. Pour le bailleur, il est parfois intéressant d'avoir plusieurs colocataires qui seront en principe solidaires du paiement du loyer. Le bailleur pourra ainsi réclamer la totalité du loyer au colocataire de son choix. En cas de résiliation du bail, le congé donné par les colocataires doit émaner de la totalité d'entre eux (ils doivent signer tous ensemble la lettre de résiliation). A défaut, le congé est nul. Lorsqu'il quitte les locaux loués en cours de bail, le colocataire reste néanmoins solidairement lié par le contrat et reste débiteur du loyer, de la remise en état des locaux à la fin du bail ainsi que de toute autre obligation découlant du bail. Une résiliation qui émanerait de ce seul colocataire sortant est sans effet en vertu du principe de l'indivisibilité du congé. Cela n'empêche pas le bailleur, avec l'accord du colocataire restant en place,

de libérer le colocataire sortant en prévoyant un avenant au bail ou en signant un nouveau contrat de bail.

A noter par ailleurs que si le bail porte sur un logement familial, c'est-à-dire que l'appartement sert de domicile à un couple marié, le locataire ne peut pas résilier le bail sans le consentement exprès de son conjoint, que celui-ci ait signé le contrat ou non. En revanche, le juge du divorce peut attribuer les droits et obligations découlant du contrat de bail portant sur le logement familial à l'un ou l'autre des époux, et ce indépendamment de la question de savoir qui a signé le contrat de bail. Dans ce cas, le bailleur doit accepter de transférer le contrat de bail à un seul des ex-colocataires, voire à l'un des ex-époux qui n'était pas titulaire du bail. Dans le cadre d'une séparation judiciaire, le juge des mesures protectrices de l'union conjugale peut attribuer la jouissance exclusive du domicile conjugal





**Il convient tout d'abord de vérifier si le bail porte sur un logement familial ou non.**

Freepik

à l'un des époux, mais cela n'oblige pas encore le bailleur à transférer ou modifier le bail. Les concubins ne bénéficient pas, en revanche, des mêmes droits que les époux.

Dans votre cas, il convient tout d'abord de vérifier si le bail porte sur un logement familial ou non. Si tel est le cas, ce n'est qu'en cas de décision par le juge du divorce que vous pourriez être contraint de libérer le locataire sortant et de transférer le bail au locataire restant. Des renseignements que vous m'avez fournis, il apparaît que le couple n'est pas marié, de sorte que le bail ne porte pas sur un logement familial au sens de la loi. S'il ne s'agit que de concubins, ceux-ci ne bénéficient pas des mêmes droits que les époux et doivent être considérés comme des colocataires ordinaires. Vous n'êtes ainsi aucunement obligé d'accepter la résiliation par un seul des colocataires qui n'occuperait plus l'appartement et qui souhai-

terait être libéré des obligations découlant du bail. Vous n'avez de plus aucune obligation d'accepter de transférer le bail au locataire restant. Bien évidemment, et si vous n'y voyez pas d'opposition, vous pouvez libérer la personne qui a quitté l'appartement en signant un avenant au bail ou en concluant un nouveau bail avec la personne qui restera dans le logement.

Il convient au préalable de vous assurer de la solvabilité du locataire restant afin de savoir si ses revenus lui permettent d'assumer seul le paiement du loyer.

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.

le déménagement en douceur



Devis gratuit

**BALESTRAFIC**

Tél. 022 308 88 00  
[www.balestrafic.ch](http://www.balestrafic.ch)