



Résiliation de bail et bonne foi

Nous sommes propriétaires d'un appartement de 6 pièces loué depuis de très nombreuses années à des locataires dont l'un est décédé depuis longtemps et l'autre vient de mourir. Leur fils, déjà âgé et célibataire, souhaite aujourd'hui reprendre l'appartement, mais nous voulons le rénover, puis le relouer à une famille. Sommes-nous obligés d'accepter que le fils, qui n'habite plus Genève depuis fort longtemps, reprenne le bail, ou pouvons-nous récupérer l'appartement, et si oui, comment? (Bernard et Geneviève P., Genève)

Ateneur de la loi, le bail passe aux héritiers en cas de décès du locataire. Ceux-ci peuvent résilier le bail de façon anticipée s'ils ne souhaitent pas rester liés. Ainsi, à moins que le bail ne stipule clairement que le contrat prendra fin au décès du locataire, ce qui est tout à fait admissible, la mort de celui-ci ne met pas fin au contrat de bail, et il s'agit donc de résilier le contrat si vous souhaitez récupérer l'appartement. D'après la loi, le bail de durée indéterminée peut être résilié par chacune des parties en observant les délais de congé et les termes légaux ou contractuels. Chaque partie peut résilier le bail sans devoir disposer pour ce faire d'un juste motif, mais le congé doit toutefois être motivé si l'autre partie le demande. La liberté de mettre un terme au contrat de bail est toutefois limitée par l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi.

Le législateur a voulu cette restriction, afin notamment de protéger le locataire en tant que partie faible, de tenir compte de l'importance du logement comme besoin indispensable de l'individu, de préserver l'unité des familles, en particulier de celles comptant de nombreux enfants, de promouvoir la vie sociale et de combattre la spéculation immobilière.

Le congé qui contrevient aux règles de la bonne foi est annulable. Un congé est considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte.

Les nuances du TF

En revanche, le Tribunal fédéral a souvent eu l'occasion de rappeler que le congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions ou d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit. Il en va de même du congé notifié en vue de la réalisation de vastes travaux d'assainissement, lorsque le maintien du locataire dans les



En cas de décès du locataire, le bail passe à ses héritiers.

locaux est susceptible d'entraîner des retards ou des complications dans l'exécution des travaux.

Le Tribunal fédéral a également jugé qu'un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Seule une disproportion manifeste des intérêts en présence peut rendre une résiliation abusive.

Dans une jurisprudence récente, s'agissant du congé donné en vue de la réalisation de vastes travaux d'assainissement limitant considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués, le Tribunal fédéral a considéré que l'élément déterminant pour exclure le caractère abusif résidait dans les retards ou les complications qu'entraînerait la présence du locataire durant les travaux.

Dans une affaire similaire à votre situation, où le locataire disposait d'une autre possibilité de logement, n'entraînant ainsi aucun retard ni complication dans l'exécution des travaux, le Tribunal fédéral a estimé que cela ne signifiait pas encore que le congé soit contraire aux règles de la bonne foi (arrêt n° 4A_414/2009 du 9 décembre 2009). Dans ce cas, le propriétaire voulait rénover l'appartement, puis le relouer à une famille. Le Tribunal fédéral a estimé que même si le propriétaire n'avait pas d'intérêt personnel, la résiliation poursuivait un but socialement souhaitable et ne pouvait ainsi pas être considérée comme abusive. Le besoin indispensable du locataire au logement n'était

pas touché, puisque ce locataire vivait également, comme le vôtre, dans un autre canton, et puisque aucune disproportion grossière des intérêts en présence ne pouvait être constatée.

Le Tribunal fédéral a donc admis que le propriétaire pouvait faire usage de son libre droit de résilier le bail sans contrevenir aux règles de la bonne foi.

Dans votre situation, il devrait en être de même, et vous pouvez résilier le bail de votre locataire, s'il apparaît qu'il n'utilise l'appartement que pour les week-ends, par exemple, et que vous entendez le relouer à une famille après la rénovation de l'appartement. ■

En bref

Sous-location et loyer usuraire pénalement répréhensible

Dans un arrêt du 29 septembre 2009, le Tribunal fédéral a jugé qu'un loyer de sous-location qui excédait de 50% le loyer principal, sans justification particulière, devait être considéré comme usuraire. Le Code pénal réprime l'usure, à savoir le fait d'exploiter la dépendance ou la faiblesse d'une personne pour se voir accorder des avantages pécuniaires, en échange d'une prestation, qui sont en disproportion évidente avec celle-ci sur le plan économique.

Si la loi ne fournit pas de limite précise pour déterminer à partir de quand le déséquilibre entre les prestations est usuraire, la disproportion, pour être considérée comme usuraire, doit toutefois excéder sensiblement les limites de ce qui apparaît usuel et normal au regard de l'ensemble des circonstances. Les tribunaux ont considéré qu'il y avait usure, dans tous les cas, dès que le loyer de sous-location dépassait de plus de 35% le loyer principal.

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
12, rue de Chantepoulet – CP 1265 – 1211 Genève 1
T 022 715 02 10 – F 022 715 02 22 – info@cgciconsils.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