



Bail, mariage et concubinage

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? (Pierre P., Corsier)

Le 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'invisibilité 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.

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 même 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 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

Brève

Résiliation et prolongation de bail en cas de besoins propres du bailleur et de son concubin

Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a confirmé la validité d'un congé et le fait qu'aucune prolongation du bail n'ait été accordée au locataire par les instances cantonales (glaronnaises, en l'occurrence). Le Tribunal fédéral a confirmé que le besoin du concubin du bailleur pouvait être pris en compte, dans le cadre de la validité du congé, comme un besoin propre du bailleur ou de ses proches. En l'espèce, c'est en raison de l'âge et du besoin de vivre de plain-pied que le congé avait été donné (le bailleur voulant aller vivre dans l'appartement loué qui était justement de plain-pied). Ce besoin du concubin pouvait également être déterminant dans la pesée des intérêts que le juge devait effectuer afin de fixer la durée de la prolongation du bail et il a également été admis qu'on pouvait se fonder sur un certificat médical produit en appel pour refuser d'accorder une prolongation de bail. Dans ce cas, c'est la situation qui prévalait au moment de la décision sur l'octroi de la prolongation qui a été prise en considération.

Le rôle du juge

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



**CLÔTURES
PORTAILS**

P. FULLIQUET SA

Votre spécialiste en portails & clôtures depuis 1950

PIERRE FULLIQUET SA - 23, chemin des Pâquerettes
1213 PETIT-LANCY / GENEVE
Tél. 022 792 59 11 - Fax. 022 793 72 01
e-mail : pfulliquetsa@hotmail.com

**AUBERGE
DE
CHOULLY**

OUVERT TOUS LES JOURS

Cuisine de saison «fait maison»

Salles pour banquet, menu dominical et buffet de tartes.

Par beau temps profitez de la terrasse ombragée

Tél. 022 753 12 03 - 19, Crêt-de-Chouilly - 1242 Chouilly / Satigny
www.auberge-de-chouilly.com

www.toutimmobilier.ch



► **Les concubins ne bénéficient pas des mêmes droits que les époux!**

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'occu-

perait plus l'appartement et qui souhaiterait 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. ■

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@cgiconsils.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



LES CONSEILS DE VOTRE EXPERT FINANCIER

banqueduleman.ch
plus d'un point en commun



Profitez des taux historiquement bas

Taux d'intérêt interbancaires négatifs, taux hypothécaires au plus bas, la situation, qualifiée d'historique par les professionnels du secteur bancaire, mérite quelques points d'éclaircissement. Petit tour d'horizon sur la situation avec Bruno Laurent, directeur administratif et financier de la Banque du Léman à Genève. Bien que rare, le passage des taux d'intérêts interbancaires en territoire négatif surprend actuellement par son ampleur et sa durée. Quelle en est l'origine? La situation économique internationale, la politique monétaire menée par la Banque Centrale Européenne, mais également le dossier épineux de la Grèce sont autant de facteurs qui ont poussé la BNS à mettre fin en janvier dernier à son intervention sur le marché des changes et à abandonner le cours plancher EUR CHF fixé à 1,20 franc suisse pour 1 euro. La devise suisse a dès lors joué à nouveau son rôle de valeur refuge et s'est immédiatement appréciée, notamment face à l'euro. Pour enrayer ce phénomène et tenter de contenir cette appréciation, la BNS a fixé son taux d'intérêt directeur entre -0,25% et -1,25% afin de décourager les investisseurs d'acheter des francs suisses. «Actuellement les banques sont contraintes de payer pour placer les francs suisses de leurs clients!», commente Bruno Laurent. Cette situation a un impact direct sur les taux hypothécaires proposés aux clients. Les taux courts négatifs impactent directement le coût de couverture des banques sur leur risque de taux d'intérêt. Schématiquement, une banque qui veut se protéger contre une éventuelle hausse des taux d'intérêts dans le futur, va préférer emprunter sur le marché aux

mêmes conditions que les prêts qu'elle octroie à ses clients, ceci plutôt que d'utiliser les dépôts, généralement à court terme, de ses clients. Ces dépôts «non utilisés» doivent donc être replacés à court terme sur le marché, c'est-à-dire en ce moment à des taux négatifs, ce qui représente un coût pour la banque. Ce coût est répercuté par la banque sur les taux hypothécaires offerts aux clients. «Il est donc illusoire de croire que plus les taux courts termes seront négatifs, plus les taux hypothécaires seront bas. » remarque Bruno Laurent.

Le bon moment pour s'intéresser à son prêt hypothécaire

La conjoncture actuelle peut inciter les futurs propriétaires à sauter le pas et solliciter un prêt hypothécaire auprès de leur banque. Ce peut être aussi l'occasion de penser à renégocier son prêt actuel. «Mais renégocier son taux nécessite de prendre en compte dans son calcul les éventuelles pénalités applicables lors d'une rupture de contrat» alerte Bruno Laurent. «Les établissements bancaires comme la Banque du Léman, sauront vous guider et déterminer, objectivement et après analyse, si la bascule est suffisamment intéressante et opportune.»

Quelques recommandations

Selon sa sensibilité aux risques, plusieurs stratégies de financement peuvent être envisagées. «Nous recommandons généralement à nos clients les plus frileux

d'emprunter la majorité de leur besoin à long terme (10-12ans) afin de profiter durablement d'un taux historiquement bas. Pour les clients soucieux d'optimiser leur emprunt, il est possible d'opter pour une stratégie mixte: par exemple, 70% du financement à long terme (8 - 12 ans), le solde pouvant être emprunté sur des durées plus courtes (2 à 3 ans). Cette stratégie permet actuellement d'obtenir à la Banque du Léman un taux moyen aux environs de 1.45%» précise Bruno Laurent.

La tendance pour les mois à venir

Les indicateurs actuels semblent confirmer une remontée des taux dans les prochains mois. Si les taux à courts termes, «pilotes» par la BNS, devraient se maintenir en territoire négatif pour les 12-24 prochains mois, les taux longs en revanche semblent commencer une lente remontée. Cette tendance s'explique notamment par une remontée probable des taux américains cet automne ainsi que des perspectives économiques meilleures pour l'Europe. «Aujourd'hui nous proposons un taux fixe à 10 ans à 1,65%, un taux qui pourrait augmenter dans les semaines ou mois à venir si la tendance se confirme». Aussi ne faudrait-il pas trop attendre pour se lancer et profiter de la réactivité d'une structure comme la Banque du Léman. «Une offre de prêt est traitée dans sa globalité en trois semaines, de son étude au déblocage des fonds.» Bruno Laurent rappelle également que la Banque du Léman accompagne ses clients dans l'acquisition de leur bien immobilier en Suisse, mais également en France.

Informations: Bruno Laurent - Directeur administratif et financier - Membre du comité de direction
Siège social : Rue F. Bonivard 12 - 1201 Genève - 022 775 07 75 - banqueduleman.ch