

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par **Sidonie Morvan**, titulaire du brevet d'avocat



Quand un locataire se met aux abonnés absents

«Je loue depuis trois ans mon appartement à Genève à une personne seule. Il s'agit d'un bail d'un an, qui s'est tacitement renouvelé d'année en année. Après contrôle des comptes, j'ai constaté que mon locataire n'avait plus payé de loyers depuis six mois. J'ai tenté de le joindre depuis plusieurs semaines par courrier ou par téléphone, sans succès. J'ai appris aujourd'hui que mon locataire était reparti vivre définitivement en Espagne. L'appartement est inoccupé depuis des mois. Le bail est-il toujours en vigueur? L'abandon du logement est-il un motif de résiliation? Ai-je le droit de récupérer l'appartement en changeant les serrures ou y a-t-il des démarches à entreprendre préalablement?» (Margaux L., Genève)

Votre locataire est titulaire d'un bail de durée indéterminée, compte tenu du fait que vous avez conclu un bail congéable, soit un contrat conclu pour une première période d'une année, mais reconductible sauf congé donné par l'une ou l'autre des parties. Ce type de contrat prend fin uniquement moyennant la notification d'une résiliation selon les formes et les délais légaux, par le bailleur ou le locataire.

En l'espèce, votre locataire ne vous ayant pas adressé son congé, le bail a continué de déployer ses effets malgré le fait que l'appartement est inoccupé depuis plusieurs mois et que les loyers ne sont plus payés. L'abandon du logement n'a pas, en lui-même, provoqué la fin du bail. Avant d'avoir résilié le bail, vous ne pouvez en principe entrer dans les locaux du locataire sans son accord. Depuis la conclusion du contrat, le locataire est en effet devenu possesseur de la chose et dispose des droits attachés à la possession. Il est dès lors urgent, dans une situation telle que la vôtre, de résilier le bail rapidement afin de limiter votre dommage.

L'absence n'est pas un tort

Vous vous demandez si l'abandon de l'appartement constituerait un motif valable pour fonder une résiliation extraordinaire de votre part, soit une résiliation anticipée du bail. Ceci présuppose de déterminer si l'absence d'usage de l'appartement constitue une violation contractuelle. L'usage de la chose louée est un élément essentiel du contrat de bail et dépend de l'accord des parties. En matière de baux d'habitation et sauf clause contractuelle



► A-t-on le droit de changer les serrures si le locataire a disparu sans payer son loyer?

contraire, le locataire n'est pas tenu de faire usage de la chose louée. Il ne viole ainsi en principe pas le contrat en n'utilisant pas la chose, sauf convention contraire. Il en va différemment d'un bail commercial, le locataire ayant l'obligation de faire usage des locaux commerciaux en raison de la clientèle qui leur est attachée et pour éviter que la valeur de l'immeuble soit réduite.

La question pourrait se poser d'un congé pour justes motifs. Les justes motifs sont des événements extraordinaires, non prévisibles lors de la conclusion du contrat, qui rendent la poursuite du bail intolérable et qui ne résultent pas d'une faute du bailleur. Le juge apprécie s'il existe des justes motifs en appliquant les règles du droit et de l'équité. A cet égard, il prendra en considération tous les éléments du cas particulier, qu'il pondérera avec le principe de la sécurité du droit et avec l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat. Si ces conditions sont réalisées, le bail peut être résilié pour n'importe quel moment, le préavis légal devant néanmoins être respecté (soit trois mois pour les logements et six mois pour les locaux commerciaux).

En l'espèce, si le fait d'avoir définitivement quitté l'appartement

est bien une circonstance imprévisible à la conclusion du contrat, il conviendrait de démontrer en quoi l'abandon du logement rendrait la poursuite du bail intolérable, l'usage n'étant pas obligatoire pour les baux d'habitation comme déjà indiqué ci-dessus. Il est vrai toutefois que l'abandon définitif du logement aurait nécessairement pour corollaire le fait de ne pouvoir assurer un usage soigneux de la chose louée, qui est une obligation du locataire. En tout état, la résiliation pour justes motifs ne pourrait être envisagée car ce type de congé ne trouve généralement pas application si les conditions d'un autre motif de résiliation anticipée sont réalisées. Or, dans le cas particulier, le locataire a pris six mois de retard dans le paiement de ses loyers et s'expose ainsi à un congé pour défaut de paiement.

Recommandés à cette adresse

En effet, lorsqu'en cours de bail, le locataire ne paie plus le loyer, le bail peut être résilié de façon anticipée à certaines conditions. Il convient tout d'abord de mettre votre locataire en demeure par écrit, en lui octroyant un délai de 30 jours pour s'acquitter de l'ensemble des arriérés de loyers et en le menaçant de résilier le bail de façon immédiate, à défaut de paiement de sa part. Si les loyers en souffrance ne sont pas réglés dans le délai imparti, vous pourrez résilier le bail moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois, en utilisant la formule officielle ad hoc (avis de résiliation de bail en cas de demeure).

Dans votre cas, le locataire semble avoir abandonné l'appartement et n'est dès lors plus susceptible de réceptionner les courriers. Il

est conseillé de lui adresser vos lettres de mise en demeure et de congé sous plis recommandés, qui seront réputés lui être parvenus à l'échéance du 7^e jour du délai de garde postale, et ce même si votre locataire n'est pas venu les retirer. En outre, si vous avez intégré les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève au contrat de bail, le locataire est réputé avoir été valablement atteint à l'adresse indiquée dans le bail. Pour récupérer la possession, une requête en évacuation devra encore être déposée. ■

Brèves

Anne Hiltbold et Sidonie Morvan, titulaires du brevet d'avocat, spécialisées en droit de la construction, en droit du bail, droit foncier et droit de la PPE, 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.

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