



## Un appartement mué en local professionnel

**Je suis propriétaire d'un appartement de quatre pièces. Je le loue depuis quelques années en tant que logement. Je viens d'apprendre fortuitement que mon locataire l'utilise en réalité pour y pratiquer son activité professionnelle. Que puis-je faire? (Céline T.-K., Carouge)**

La destination d'un local est déterminée par les parties. Elle est généralement mentionnée dans le contrat de bail. A défaut, elle peut découler des circonstances, interprétées selon le principe de la bonne foi. Le titre sous lequel la chose est louée détermine principalement sa destination. Ainsi, sans indication contraire, un appartement doit servir de logement. Dans votre cas, il a été convenu avec votre locataire que l'objet loué était destiné à l'habitation; votre locataire n'est donc pas autorisé à y pratiquer son activité commerciale. La destination des lo-

caux ne peut pas être modifiée unilatéralement. Par conséquent, un logement utilisé à des fins professionnelles, contre la volonté du bailleur, ne devient pas un local commercial. Ce seront donc les dispositions du Code des obligations concernant les logements qui s'appliqueront, et non pas celles relatives aux locaux commerciaux.

Le Code des obligations prévoit que le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire et dans le respect de son devoir de diligence. Selon la jurisprudence, cette notion comprend également l'obligation

d'utiliser la chose de manière conforme au contrat, soit notamment en respectant sa destination.

### Conséquences d'une utilisation non conforme du bien

L'utilisation non conforme du bien par le locataire peut avoir plusieurs conséquences. La sanction la plus courante à cette violation est la résiliation du bail. En effet, la loi stipule que lorsque le locataire ne respecte pas son devoir de diligence, le bailleur est en droit de rési-

Brèves

### Conseils juridiques

Florence Eimann et Anne Hiltbold, 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.

## VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE NÉCESSITE UN CONTRÔLE ?

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique, Securelec c'est **350 ans d'expérience cumulée!**

# Securelec

SECURELEC garde une parfaite neutralité dans l'expertise des installations électriques car SECURELEC ne réalise pas d'installations électriques



*Votre sécurité • Notre priorité*



**SECURELEC** Organisme d'inspection accrédité depuis 2005

Case postale 2007 - 1227 CAROUGE - Tél. 022 308 16 20 - Fax 022 308 16 30 - [securelec@securelec.ch](mailto:securelec@securelec.ch)

**SECURELEC - VAUD**

Case postale 297 - 1024 ECUBLENS - Tél. 021 632 80 20 - Fax 021 632 80 25 - [securelec-vaud@securelec.ch](mailto:securelec-vaud@securelec.ch)





► **Un appartement transformé en bureau sans accord du bailleur: résiliation!**

lier le bail de manière anticipée. L'usage à des fins commerciales d'un bail d'habitation est un cas typique de violation ouvrant la voie d'une telle résiliation, reconnu par la jurisprudence du Tribunal fédéral. Le bailleur devra, sauf exception, faire précéder la résiliation d'une protestation écrite, indiquant au locataire le comportement qui lui est re-

proché. Si le locataire persiste à violer ses obligations, le bailleur pourra alors résilier le bail avec effet immédiat. Lorsqu'il s'agit de baux d'habitation ou de locaux commerciaux ladite résiliation sera toutefois donnée en respectant un délai de 30 jours, à l'exception des cas où le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose.

Dans cette dernière hypothèse, la résiliation peut également être immédiate, même pour un logement. La violation du contrat est également un motif de résiliation ordinaire du bail. Ainsi, le bailleur pourra préférer résilier le bail pour son échéance plutôt que de manière anticipée. Selon les circonstances du cas d'espèce, s'il a subi des dom-

mages, le propriétaire peut, en sus, réclamer des dommages et intérêts au locataire. Selon la jurisprudence, le locataire pourrait, par exemple, devoir à ce titre supporter la perte de loyer subie par le bailleur du fait de la résiliation anticipée du bail. Finalement, si le bailleur ne souhaite pas résilier le bail de son locataire, il peut se contenter d'exiger de ce dernier l'exécution conforme du contrat. Dans ce cas, il aura également la possibilité de saisir l'autorité de conciliation en lui demandant d'amener 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](http://www.cgionline.ch)

**ANTONIOLI SA**  
**TV**  
vous remercie pour votre fidélité  
et vous souhaite une excellente année 2014  
En tant que partenaire Cablecom,  
nous vous informons qu'en ville de Genève,  
du 14 janvier au 4 février 2014 (selon les quartiers),  
d'importants changements de fréquences TV auront lieu  
nécessitant le réglage complet de vos appareils.  
11, rue Baulacre - 1202 GENEVE - 022 734 45 45

**Alarme Sécurité Vidéo**  
ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA  
Chemin de la Pallanterie 7  
CH 1252 MEINIER  
• SURVEILLANCE VIDEO  
• SYSTEME D'ALARME  
• CONTROLE D'ACCES  
Tel : 022 772 11 11 - Fax : 022 772 40 40 - [www.asv-sa.ch](http://www.asv-sa.ch)

*Plus de 75 ans d'expérience à votre service.*  
*Une équipe de professionnels à votre disposition*  
**CDV** COUDRAY DE VITO SA PARQUETS  
4, Route des Jeunes – 1227 Les Acacias  
Tél.: 022 732 13 65

**LA CHARBONNADE**  
**TAVERNE DU VALAIS** +  
*Existentiel de la Charbonnade depuis 1967*  
*Depuis 46 ans l'adresse incontournable pour la Charbonnade de Qualité*  
4, Ch. Des Sellières 1219 Aire 022 796 23 23