



Un locataire encombre le palier avec divers objets

Je suis propriétaire d'un immeuble, dans lequel se trouvent plusieurs appartements. Un de mes locataires entrepose beaucoup d'objets sur le palier (une armoire, une table, des bacs de récupération des déchets) et refuse de les enlever, malgré mes demandes. Que puis-je faire? Suis-je en droit de résilier son bail? Qu'en est-il des règles de sécurité incendie? (Josh P., Genève)



FOTOLIA

Le locataire doit respecter les égards dus aux habitants et aux voisins de son immeuble.

La loi prévoit que le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire. S'il s'agit d'un immeuble, il doit également respecter les égards dus aux habitants de la maison et aux voisins. Si le maintien du bail devient insupportable au bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier ce contrat. Pour un bail d'habitation, il doit observer un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. Il s'agit là d'une résiliation anticipée du bail (avec un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois), par opposition à une résiliation ordinaire, donnée pour l'échéance du bail (avec un préavis de 3 mois). D'après la jurisprudence, le manquement imputable au locataire, même persistant, doit être suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat. Le droit du bail ne prévoit rien de particulier s'agissant de l'entreposage d'objets sur le

palier des locataires, mais les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève stipulent qu'il est interdit d'entreposer des objets (motocycles, bicyclettes, poussettes, caisses à fleurs, meubles, etc.) dans les cages d'escalier ou en dehors des emplacements réservés à cet effet. Cette disposition s'applique donc à votre locataire si les conditions générales étaient jointes à votre contrat. Si tel n'était pas le cas, il est de toute façon généralement admis que le locataire peut user de la chose louée, à savoir l'appartement uniquement, et qu'il ne peut utiliser les allées ou palier que pour se rendre à son appartement, et non pour y entreposer ses affaires. Votre locataire n'est donc pas en droit de laisser ses meubles sur votre palier.

Quel type de résiliation?

La question se pose de savoir si vous pouvez résilier le bail de manière anticipée ou

ordinaire. Comme on l'a vu, la résiliation anticipée suppose que le manquement de votre locataire soit suffisamment grave.

Dans une affaire vaudoise qui vient d'être jugée par le Tribunal fédéral, ce dernier a considéré que la présence non autorisée de quelques meubles et objets n'entraînait pas une perturbation à ce point nuisible dans le bâtiment qu'il se justifiait de chasser à bref délai des locataires. Dans cette affaire, les autres habitants de l'immeuble ne s'étaient aucunement plaints de la situation et les meubles étaient disposés de façon ordonnée, contre le mur, sans entraver le passage. Le Tribunal fédéral a toutefois retenu que cette situation, consistant en la violation persistante du devoir de diligence du locataire, aurait justifié un congé ordinaire, donné pour l'échéance du contrat.

Dans votre situation, il s'agit de voir si vos autres locataires se sont plaints et quelle quantité de meubles est stockée sur le palier. S'il s'avère que comme dans l'affaire

vaudoise, les meubles n'entravent pas le passage, mais que le locataire persiste à les laisser là malgré vos demandes répétées, vous devriez plutôt utiliser la voie de la résiliation ordinaire. A l'inverse, si les autres locataires se plaignent, si le passage est rendu compliqué et si les objets ne sont pas placés de manière ordonnée, la voie de la résiliation anticipée pourrait être possible, pour autant qu'elle soit précédée d'une mise en demeure avec menace de résiliation.

En ce qui concerne les normes incendie, le droit cantonal ne prévoit rien de particulier, hormis un renvoi à la norme de protection incendie et aux directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEIA). D'après celles-ci, les voies d'évacuation doivent toujours rester dégagées et utilisables en toute sécurité. À l'extérieur de l'unité d'utilisation, elles ne doivent pas servir à d'autres usages. Le palier doit donc être dégagé et rester utilisable en toute sécurité. Ces normes de droit administratif doivent toutefois être appliquées sous l'angle du principe de la proportionnalité. Les mesures ordonnées doivent être proportionnées au but visé. La question se pose dans votre cas de savoir la présence de ces meubles entrave ou compromet une évacuation en cas d'incendie. A priori, tel ne semble pas être le cas, de sorte que les règles de sécurité de vous sont d'aucun secours. Cela étant, si le passage était complètement entravé, vous pourriez alors les invoquer pour justifier l'enlèvement des meubles et une résiliation, cas échéant. ■

BRÈVES

Modules de formation juridique

CGI Conseils propose des formations de base en droit du bail, de la PPE, du courtage ou encore en matière de procédure et de contentieux. Ces formations sont destinées à toute personne intéressée, propriétaire, employé débutant ou en recherche d'emploi. Dispensés par Me Laure Meyer, les modules ont lieu le lundi matin, de 8h30 à 11h30.

Pour 2019, les dates sont les suivantes:

Module I PPE: 21 janvier 2019 / 9 septembre 2019

Module II Conclusion contrat de bail: 4 février 2019 / 16 septembre 2019

Module III Etat des lieux d'entrée et autres problématiques:
25 février 2019 / 30 septembre 2019

Module IV Fin du contrat de bail: 11 mars 2019 / 14 octobre 2019

Module V Loyer: 25 mars 2019 / 28 octobre 2019

Module VI Défaut de la chose louée: 8 avril 2019 / 11 novembre 2019

Module VII Poursuites et faillites: 29 avril 2019 / 18 novembre 2019

Module VIII Procédure: 13 mai 2019 / 2 décembre 2019

Module XI Courtage: 27 mai 2019 / 9 décembre 2019

Pour tout complément d'information, www.cgiconseils.ch, rubrique «Se former».

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

HORAIRES DE NOËL

Samedi 22 décembre 2018	Nocturne jusqu'à 20h. (service à la clientèle jusqu'à 20h30)
Lundi 24 décembre 2018	Fermeture à 18h.
Mardi 25 décembre 2018	Joyeux Noël ! Le centre est fermé.*
Lundi 31 décembre 2018	Fermeture à 17h.
Mardi 1^{er} janvier 2019	Bonne Année ! Le centre est fermé.*
Dès mercredi 2 janvier 2019	Reprise des horaires habituels.

*Les cinémas et restaurants restent ouverts.

Horaires complets sur www.balexert.ch

**DÉCEMBRE :
OUVERTURE
DE TOUS LES
COMMERCES
À 9H !**