



CGI CONSEILS

par Géraldine Schmidt, avocate

PALIER ENCOMBRÉ PAR LE LOCATAIRE: QUE FAIRE ?

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?

Julia V., Vernier

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 pour le 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.

La question se pose de savoir si vous pouvez résilier le bail, de manière anticipée, ou de manière ordinaire. Comme on l'a vu, la résiliation anticipée suppose que le manquement de votre locataire soit suffisamment grave.

Il a été considéré par la jurisprudence 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. Si les meubles n'entravent pas le passage, mais le locataire persiste à les laisser malgré vos demandes répétées,

La vie d'un bail à loyer

Le prochain séminaire gérance organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le mardi 25 avril 2023, de 9h à 12h, à la FER Genève.

Le programme est le suivant:

Faillite et décès du locataire, par Erin Wood, Avocate en l'Etude EARDLEY AVOCATS à Genève

Calcul de rendement: lumière sur les méthodes relatives et absolues, par Tatiana Gurbanov, Avocate spécialiste FSA droit du bail en l'Etude BORY & ASSOCIES AVOCATS à Genève, Juge assessesseure au Tribunal des baux et loyers et Stéphane Penet, Avocat spécialiste FSA droit du bail en l'Etude WAEBER MAITRE à Genève

Renseignements et inscriptions sur www.cgiconseils.ch

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.

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.