



Un locataire un peu trop fêtard, que faire?

J'ai loué récemment mon appartement à deux étudiants. Malheureusement, ils organisent régulièrement des fêtes, lors desquelles ils mettent la musique très fort jusqu'au petit matin. Leurs voisins se plaignent des nuisances que cela provoque. Comment dois-je réagir? (Marcel D., Meyrin)

De manière générale, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec tout le soin nécessaire et en respectant son devoir de diligence. Cela implique, bien entendu, qu'il ne doit pas détériorer le bien, mais également qu'il doit se comporter correctement envers ses voisins. Il doit respecter leur tranquillité. Le fait de provoquer des nuisances sonores correspond donc à une violation, par le locataire, de ses obligations. Il en ira de même s'il génère des odeurs nauséabondes, se comporte de manière contraire aux mœurs, injurie les voisins, etc. D'évidence, une certaine marge de tolérance doit être admise. Il semble en effet illusoire de penser qu'on ne dérangera jamais ses voisins. Cette marge dépendra des circonstances (événement particulier dans la vie du locataire, nouveau-né qui ne fait pas ses nuits, etc.), de la destination des locaux (appartement destiné à une famille nombreuse, café-restaurant, etc.), de l'environnement (immeuble ancien moins bien isolé, quartier bruyant, etc.)... De plus, les nuisances devront être évaluées de manière objective et non en fonction de la sensibilité des voisins.

Le locataire risque la résiliation de son bail

Selon ce que vous nous indiquez, il semble que vos locataires violent effectivement leur devoir d'égards envers les voi-



► Un cauchemar pour ceux qui ne sont pas invités.

sins. Lorsque le locataire viole son devoir de diligence de manière suffisamment grave, rendant ainsi la continuation du bail insupportable pour le bailleur ou les voisins, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée. Il faut tout d'abord faire parvenir un avertissement écrit à vos locataires. Nous vous conseillons de le faire par courrier recommandé. Cette mise en demeure doit être faite peu de temps après la violation du devoir de diligence. Elle doit décrire les faits reprochés au locataire et lui indiquer que ce comportement doit cesser, en lui précisant dans quel délai.

Pour des nuisances sonores, vous pouvez exiger que le comportement cesse immédiatement. Votre courrier devra encore avertir votre locataire que s'il devait persister dans la violation de son devoir de dili-

gence, vous résilieriez son bail. Ce n'est que si, à l'échéance du délai octroyé et nonobstant cet avertissement écrit, vos locataires persistent à provoquer des nuisances sonores du même type, que vous pourrez résilier leur bail de manière anticipée. Le congé pourra ainsi être donné, à l'aide d'une formule officielle, moyennant un préavis de 30 jours, pour la fin d'un mois. Cependant, si les conditions décrites ci-dessus ne sont pas remplies, votre congé sera nul. La notion de gravité du comportement peut notamment poser quelques difficultés. La validité de votre congé étant étroitement liée aux circonstances du cas, nous vous conseillons vivement de consulter un avocat spécialisé avant de procéder à une telle résiliation, cela afin de vérifier que les conditions sont bien réunies en l'espèce. ■

Brèves Conseils juridiques

Anne Hiltbold, Laure Meyer, Florence Olivier et Géraldine Reichenbach, 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.

En sus, CGI Conseils répond aux interrogations fréquentes des propriétaires par l'intermédiaire de vidéos postées sur le site www.cgionline.ch. Vous retrouverez également sur ce site tous les articles de CGI Conseils parus dans «Tout l'immobilier» depuis le mois de janvier 2008.

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