

## C'est votre droit

# Sous quelles conditions louer une chambre à un étudiant?

**Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch). Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.**

**Sidonie Morvan**  
Avocat, étude  
Morvan & Fabjan



**Question de Mme L. Peillissier:**  
«Propriétaire d'une villa à Genève, je souhaite louer une chambre meublée, avec accès à la cuisine, à un étu-

**diant. Pour quelle durée dois-je conclure le bail et quel est le délai de résiliation? Que puis-je faire si le locataire venait à causer des nuisances, telles que tapages nocturnes dans ma maison?»**

Le bailleur qui souhaite louer une chambre meublée doit céder au locataire l'usage d'une pièce garnie d'un mobilier élémentaire, soit au minimum d'une table, de chaises, d'un lit et d'une armoire. Si la chambre est dotée d'une cuisine ou d'une salle de bains privative, on ne se trouve plus en présence d'une chambre meublée, mais d'un studio meublé. Or, cela a une importance concernant les délais de résiliation.

La cession de l'usage d'une chambre meublée uniquement n'a aucune incidence sur la durée du bail. Elle est ainsi laissée à la libre appréciation des

parties. Elle peut être, par exemple, de trois mois, d'une année ou encore correspondre à la durée des études du locataire (précisée par mesure de précaution). Les parties peuvent choisir de se lier par un contrat à durée déterminée: il prendra fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. Elles peuvent aussi opter pour un contrat de durée indéterminée: celui-ci nécessitera alors l'envoi d'une résiliation pour l'échéance du bail selon les formes légales.

S'agissant des délais de résiliation, la location d'une chambre meublée est soumise à un régime juridique différent de celui des studios meublés ou autres habitations. En effet, le bailleur pourra notifier un congé au locataire (au bénéfice d'un bail de durée indéterminée) en observant un délai de congé de deux semaines pour la fin

d'un mois. Pour les autres baux, ce délai est au minimum de trois mois.

Si le locataire venait à enfreindre son devoir de diligence par des tapages nocturnes, le bailleur devrait protester par écrit en lui signifiant l'usage non conforme au contrat et en lui impartissant un délai raisonnable pour qu'il cesse. Dans l'hypothèse où ce dernier ne tiendrait pas compte de l'avertissement et que le maintien du bail deviendrait insupportable, le bailleur pourrait alors envisager une résiliation anticipée du contrat aux conditions prévues par la loi. Il est donc fortement recommandé au bailleur qui souhaite louer une chambre meublée de prévoir des clauses particulières dans le contrat pour préciser l'usage autorisé dans les rapports de voisinage.

[www.avocats-immo.ch](http://www.avocats-immo.ch)

## L'avis du notaire

# Propriété en France et conséquences successorales

**Antoine Anken**  
Chambre des  
notaires de Genève



Il est question, depuis quelques mois, de renégocier avec la France la convention sur l'imposition des successions. Le propos n'est pas ici de rappeler quels seraient les impacts fiscaux d'une nouvelle convention, mais d'attirer l'attention des nombreux Suisses vivant en France (on parle de 180 000 personnes), souvent propriétaires de leur logement, et de ceux qui y possèdent une résidence secondaire, sur les conséquences de cette situation pour leurs héritiers.

L'opinion, encore trop répandue, est de croire que la succession d'une personne est régie par son droit national et que le passage de la frontière n'y

change rien. Cette opinion est malheureusement erronée. En choisissant de s'établir en France et/ou d'y acquérir un bien immobilier, on soumet de facto sa succession ou le sort successoral de sa résidence au droit français. Ainsi, les règles du droit successoral suisse, très protectrices pour le conjoint survivant, sont remplacées par les règles françaises, plus favorables aux descendants. Certains pourront y trouver leur compte. D'autres (par exemple, un conjoint survivant face aux enfants d'un premier lit de son époux décédé, notamment quant à l'attribution du logement) seront confrontés à des situations délicates, surtout si rien n'a été fait pour les anticiper.

Le droit français offre un certain nombre de possibilités pour prévenir ces difficultés, qu'un notaire français vous exposera volontiers. Toutefois, en vertu d'un règlement européen, qui en-

trera en vigueur le 17 août 2015, il sera alors loisible à des ressortissants suisses vivant en France, ou y possédant une résidence secondaire, de soumettre par testament la succession de tout leur patrimoine, et notamment de leurs propriétés immobilières en France, au droit successoral suisse. Cette nouveauté leur permettra d'utiliser toutes les options offertes par le droit suisse, souvent plus souples que celles du droit français, pour planifier leur succession. Cela épargnera ainsi à leurs héritiers d'éventuels écueils liés au droit successoral français, ou (pour ceux qui, sans être domiciliés en France, y possèdent une résidence secondaire) à l'application de deux droits successorales différents.

En principe, ce choix du droit suisse peut être fait dès maintenant. Il n'aura cependant d'effet que si le décès de la personne concernée intervient après le 17 août 2015.

A noter que le choix du droit suisse ne concerne que le droit civil, à l'exclusion du droit fiscal. En d'autres termes, les héritiers d'une succession ouverte en France ou d'une résidence secondaire située en France devront s'acquitter des impôts successorales français. Il n'y a donc point d'économie à attendre de ce côté-là.

Pour conclure, on relèvera que la tendance actuelle est à la mobilité. Il n'est plus exceptionnel de voir une famille, ou certains de ses membres, changer plusieurs fois de pays de domicile, par confort ou pour des raisons professionnelles. Ces déplacements ne sont pas sans incidence, notamment sur le droit applicable à une succession. Pour anticiper ces questions, le plus prudent est de consulter votre notaire pour être conseillé au mieux.

[www.notaires-geneve.ch](http://www.notaires-geneve.ch)