

C'est votre droit

Comment peut-on récupérer un logement loué à un tiers?

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

Andreas Fabjan
Avocat, Etude
Morvan & Fabjan



Question de Patrick B., à Carouge: «Ma mère, qui est âgée, est propriétaire d'un appartement qu'elle loue pour un loyer modéré. Elle vit actuellement toute seule dans une grande villa. A-t-elle le droit de récupérer cet apparte-

ment pour y vivre et mettre un terme au contrat de bail avec les locataires. Quelles règles doit-elle respecter?»

Il convient, en premier lieu, de déterminer de quel type de bail il s'agit. Dans le cas d'un bail de durée déterminée, le contrat prend fin automatiquement à l'échéance de la durée convenue, sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à une résiliation. Dans le cas d'un bail de durée indéterminée, le bailleur peut résilier le bail pour la prochaine échéance; c'est-à-dire la date pour laquelle les parties peuvent mettre un terme au contrat. Celle-ci peut être convenue librement entre les parties. Il s'agit en principe d'une échéance mensuelle, trimestrielle ou annuelle. A défaut, l'échéance correspond, à Genève, à la fin d'un trimestre à compter du début du bail.

A côté de la résiliation ordinaire, la loi prévoit plusieurs hypothèses dans lesquelles un congé peut être donné de

manière anticipée. Tel est notamment le cas en présence de justes motifs qui rendent l'exécution du bail intolérable. Selon la jurisprudence, il doit s'agir de circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne sont pas la conséquence d'une faute de la partie qui s'en prévaut. Ces justes motifs peuvent résider dans la personne du bailleur, par exemple si celui-ci tombe gravement malade, subit des changements sur le plan familial ou pâtit d'un revers de fortune qui le contraint à occuper lui-même l'objet du bail.

Un congé pour justes motifs peut être donné pour n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, qui est de trois mois pour un logement. Dans le cas de notre lecteur, en l'absence de précision quant à la situation de sa mère, il est difficile de se prononcer sur l'admissibilité d'un tel

congé. Il conviendrait, par précaution, de doubler la résiliation extraordinaire par un congé ordinaire pour la prochaine échéance. Le locataire, en principe, ne pourra pas valablement s'opposer à ce congé.

Enfin, la situation de bailleur, et notamment l'urgence qu'il fait valoir de récupérer son logement, constituent des éléments qui seront pris en considération dans le cadre de l'éventuelle prolongation de bail que peut solliciter le locataire. Une telle demande peut être requise tant pour une résiliation ordinaire que pour une résiliation extraordinaire pour justes motifs. Toutefois, dans ce dernier cas, dès lors que le bailleur aura démontré l'existence de justes motifs, le juge devrait, en principe, refuser une telle demande, ou n'accorder qu'une prolongation de durée très limitée.

www.avocats-immo.ch

La chronique du notaire

Le notaire est au service de l'acquéreur immobilier

Antoine Anken
Chambre des notaires
de Genève



Cette chronique est la première partie d'une série en trois volets consacrée au rôle du notaire dans le cadre de l'acquisition immobilière. Le présent volet traite de l'expertise que le notaire peut fournir à l'acheteur.

L'achat d'un logement soulève de nombreuses questions liées, notamment, à la possibilité d'acquérir, au mode d'achat, à son financement, à ses coûts ainsi qu'à la situation juridique du bien.

Le notaire vérifiera d'abord si et à quelles conditions l'acquisition est pos-

sible au regard des différentes lois fédérales et cantonales applicables. Par exemple, la Lex Friedrich restreint l'achat de logements par des personnes à l'étranger, la loi sur le droit foncier rural restreint l'achat d'immeubles agricoles et la loi générale sur les zones de développement restreint l'achat de certains logements en PPE. Si nécessaire, le notaire entreprendra les démarches administratives en vue d'obtenir les autorisations indispensables.

Il examinera ensuite avec l'acheteur le mode d'acquisition (achat individuel, en copropriété - par parts égales ou non - avec usufruits croisés ou non, en société simple, etc.) et le type de contrat (promesse de vente, vente à terme, vente immédiate) les mieux adaptés aux circonstances.

Lorsque l'acquéreur aura obtenu son financement, le notaire interviendra auprès de l'organisme de crédit et de l'institution de prévoyance (2e et 3e piliers) pour qu'ils versent à temps les montants convenus. Le cas échéant, il établira l'acte permettant de créer la garantie (cédule hypothécaire) exigée par le créancier et les documents permettant la libération des avoirs de la LPP.

Le notaire fera une estimation précise des coûts d'acquisition, englobant les taxes dues à l'Etat (droits d'enregistrement, émoluments du Registre foncier, timbres fiscaux, TVA), la rémunération du notaire (émoluments selon le tarif légal, des honoraires supplémentaires étant très exceptionnels) et les frais divers (recherches au Registre foncier, téléphones, photocopies), qui

mettra l'acheteur à l'abri d'une mauvaise surprise une fois les actes signés.

Le notaire étudiera aussi la situation juridique de l'immeuble, passant en revue les inscriptions du Registre foncier qui le concerne et les rapports de voisinage (servitudes de passage - de parking - ou autres, règlements de copropriété ou de propriété par étages, etc.), de telle sorte que l'acquéreur soit informé de ses droits et de ses devoirs de propriétaire.

Sur chacun des points qui précèdent, mais sur bien d'autres encore, le notaire, par ses connaissances et son expérience, sera en mesure d'aider et de guider l'acheteur tout au long du processus, facilitant ainsi son acquisition.

www.notaires-geneve.ch