Droit

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **76 (2004)**

Heft 4: **Genève**

PDF erstellt am: **05.06.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

DROIT

Dr Salome Zimmermann Oertli, avocate, responsable Service juridique ASH suisse

Résiliation pour manque de diligence et d'égards envers les voisins

Le Service juridique de l'ASH est souvent appelé à l'aide lorsqu'il s'agit de donner le congé à des locataires qui font trop de bruit, qui ne respectent pas le règlement de maison ou dont le comportement n'est plus supportable pour une quelconque autre raison. Au cas où le locataire, en dépit d'une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins au point que le maintien du bail est devenu insupportable, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat (art. 257f CO). Mais ceci exige que le cas soit instruit, préparé et exécuté avec soin.

En règle générale, l'administration de la coopérative ou un membre du comité est averti de l'existence de situations intenables par des autres locataires ou par le concierge de l'immeuble. Des bruits désagréables résonnent dans la cage d'escaliers à l'ouverture de la porte du logement, des sacs d'ordures s'empilent à proximité des bancs dans le jardin; après minuit, des meubles sont remués, le son de la radio est poussé comme dans une disco, on danse la polka avec des «zoccoli» aux pieds ou la machine à laver est enclenchée. Font sans cesse objet de réclamations les enfants qui jouent, la détention non autorisée de chiens, les odeurs de cuisine exotique, le désordre dans la cage d'escaliers, le non-respect du règlement de la buanderie, le parcage de voitures sur les places réservées aux visiteurs, des antagonistes qui en viennent aux mains ou à des menaces verbales, etc.

Phase d'instruction.

Dans la phase d'instruction, il s'agit d'apprécier en premier lieu si les reproches ont été formulés à juste titre et s'ils sont graves[1]. D'un autre côté, il faut réunir des moyens de preuve pour une éventuelle action en justice. En tout état de cause, la coopérative doit alors ouvrir un dossier dans lequel sont consignés tous les faits, les entretiens téléphoniques, les observations faites[2]. En cas de conflits entre locataires dans un immeuble, il est recommandé de les inviter à un entretien, tous ensemble ou chaque partie séparément, afin de se faire une image de l'étendue du conflit et de pouvoir attirer l'attention des résidents sur le fait que sans leur aide, il ne sera guère possible d'entreprendre quelque chose à l'encontre des locataires qui se montrent sans égards envers eux.

Il est recommandé de faire signer des procès-verbaux de tels entretiens et de mentionner aux habitants de l'immeuble qu'ils auront peut-être à confirmer un jour leurs déclarations devant un tribunal. Les personnes qui exagèrent toujours ont alors plutôt tendance à se taire. Il y a également lieu d'entendre dans chaque cas le locataire «coupable». De telles conversations avec les intéressés font souvent apparaître que le comportement incriminé est un appel à l'aide et que le recours à des spécialistes[3] s'avère nécessaire.

Quelle est la norme à appliquer pour trancher si l'attitude en question est encore tolérable ou non? Les règles de la cohabitation sont fixées dans le contrat de bail et dans le règlement de maison[4]. Ainsi, lorsqu'un locataire joue au piano exclusivement durant les heures autorisées par le règlement de maison, il n'y a pas violation de l'obligation d'égards envers les voisins. En cas de nuisances sonores, les prescriptions de police communale sont également déterminantes. Les bonnes moeurs et les règles du droit pénal constituent d'autres limites: le trafic de drogues et la prostitution dans le logement coopératif ne doivent pas être tolérés[5]. Au demeurant, le locataire est également responsable du comportement de ses enfants, employés, sous-locataires et de ses visites.

Phase de preparation.

Il est question ici de préparer soigneusement une résiliation du contrat selon art. 257f, al. 3, CO. La loi exige un avertissement donné par écrit. Il ne suffit donc pas que le locataire fauteur de troubles soit convoqué par l'administration ou reçu par une délégation du comité. Dans la protestation écrite, l'état de fait qui est reproché à l'intéressé sera exposé le plus complètement possible, ceci parce que, logiquement, seul peut être invoqué - pour donner lieu à un congé - un comportement dont on a exigé de son auteur qu'il s'en abstienne ou qu'il l'adopte.

L'avertissement décrira expressément à son destinataire ce qu'il lui faudra éviter à l'avenir (par exemple laisser toute la nuit son véhicule parqué sur la place réservée aux visiteurs), ou

ce qu'il lui faudra faire (ainsi évacuer les caisses de déménagement du corridor de l'immeuble); lorsqu'une action est exigée, il faut fixer un délai à cet effet (par ex. jusqu'au 15 de ce mois). Par ailleurs, l'avertissement doit contenir une menace d'exclusion de la coopérative et de résiliation du contrat de bail. Pour des raisons de preuves, il est conseillé d'adresser l'avertissement par lettre signature.[6]

Tout à fait exceptionnellement, aucun avertissement n'est exigé, notamment si le locataire cause intentionnellement un grave dommage (par exemple, il met le feu à l'immeuble)[7] et aussi, selon la doctrine, lorsqu'il viole gravement son obligation d'égards envers les voisins (ainsi en blessant grièvement un voisin).[8]

Phase d'execution.

Si le locataire admonesté ne réagit pas à l'instante invitation à agir ou s'il répète une situation dont on a exigé qu'il s'abstienne de la provoquer, il appartient à la coopérative d'adresser un avertissement supplémentaire, ou de passer à l'étape suivante pour exclure le membre de ses rangs et mettre fin au contrat de bail.

Le comité doit décider d'abord l'exclusion du ou des membre(s) de la coopérative[9]. En d'autres termes, il lui incombe de se faire orienter complètement sur le cas et de trancher en toute connaissance de cause. Même si le procès-verbal de la séance du comité ne contient que les décisions, il est recommandé d'y consigner également les motifs de la décision d'exclusion. Celle-ci est à communiquer au membre, avec indication des motifs[10]. Dans la lettre y relative figurera aussi la mention des moyens de recours[11].

Si l'exclusion est contestée, c'est à l'assemblée générale de déterminer s'il y a lieu de s'en tenir ou non à cette mesure[12]. La décision de l'assemblée générale peut encore faire l'objet d'une action en justice. Quant à savoir si pendant ce temps-là, la procédure de contestation de la résiliation peut se poursuivre dans le contexte du droit du bail (voir ci-dessous), ceci dépend des statuts qui confèrent ou non l'effet suspensif au recours déposé devant l'assemblée générale[13].

La résiliation du contrat de bail a lieu au moyen du formulaire officiel[14], un délai de congé d'au moins un mois devant être respecté et le congé pouvant être notifié pour la fin d'un mois[15] [16]. Les locataires peuvent contester le congé auprès de l'autorité de conciliation et faire valoir, entre autres choses, que les conditions de l'art. 257f CO font défaut ou que le congé est abusif. Par contre, en cas de congé signifié en vertu de l'art. 257f CO, la prolongation du rapport de bail est exclue[17]. Mais à l'occasion de la séance de conciliation, il y possibilité de négocier avec les locataires, sous l'égide d'une instance neutre, et de passer une transaction qui permet généralement au locataire de demeurer quelques mois encore dans le logement. Ceci évite avantageusement à la coopérative de s'engager dans des actions en justice qui lui prendraient beaucoup de temps, d'argent et qui ne sont pas sans risques, loin s'en faut.

[1] Seuls justifient une résiliation du contrat des faits dont l'existence rend insupportable le maintien du bail au bailleur ou aux personnes habitant la maison.
[2] Avec des photographies également, autant que possible.
[3] Travailleurs sociaux, assistance sociale, autorité de tutelle, services de consultation interculturels, etc.
[4] Règlement de l'utilisation de la buanderie, du jardin, etc.
[5] Un manque d'aération du logement peut être intolérable pour la coopérative, non seulement parce que les voisins sont incommodés par les odeurs, mais aussi parce qu'il peut y avoir incurie dans le traitement de l'objet du bail lorsque des dommages dus à l'humidité apparaissent.
[6] Un avertissement qui n'a pas été retiré à la poste est réputé envoyé le jour où il aurait pu être raisonnablement retiré, donc en règle générale le jour suivant celui où l'invitation y afférente a été déposée dans la boîte aux lettres.
[7] Art. 257f, al. 4, CO.
[8] Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, 27.3.1.3, note[17] et les auteurs qui y sont cités.
[9] Lorsque les statuts ne donnent pas la compétence au comité de décider des exclusions, c'est à l'assemblée générale que revient ce pouvoir.
[10] Ceci peut se faire par pli séparé, mais également dans la lettre contenant la résiliation, voire sur le formulaire lui-même.
[11] Il doit au moins y avoir une référence à l'article des statuts qui prévoit le recours à l'attention de l'assemblée générale. Une mention expresse moyennant indication du délai de recours est plus équitable.
[12] Il est conseillé, si la prochaine assemblée générale ordinaire n'est pas imminente, de convoquer une assemblée générale extraordinaire car, à défaut, l'attente peut être interprétée dans la procédure de la contestation du congé comme étant l'expression du fait que le maintien du locataire dans le logement n'est pas insupportable.
[13] Les statuts-types prévoient sous art.11, al. 3 et 4, l'effet suspensif à l'exclusion de sorte que les deux procédures peuvent être réglées indépendamment l'une de l'autre, étant précisé que faire exécuter une expulsion avant l'achèvement de la procédure d'exclusion n'est recommandé à la coopérative que dans des cas tout à fait clairs.
[14] Peut être obtenu auprès du secrétariat communal et des autorités de conciliation.
[15] Pour les locataires mariés, le congé doit être notifié à chacun des conjoints par lettre séparée, peu importe que les conjoints aient tous deux signés le bail ou non.
[16] En cas de résiliation selon art. 257f, al. 4, CO, il n'y a ni délai ni date de congé à respecter.
[17] Art. 272f, al. 1, let. b, CO