

L'avis de l'expert

Résiliation de bail: ce qui est permis et ce qui est interdit

Andreas Fabjan, secrétaire général de l'USPI-Genève

Quelle différence existe-t-il entre un congé économique et un congé-vente?

Le droit du bail prévoit que, d'une manière générale, un congé ne peut être donné que pour des motifs qui ne sont pas contraires aux règles de la bonne foi. Tel n'est par exemple pas le cas lorsque le bail est résilié uniquement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué. Cette pratique est communément appelée congé-vente. Elle est proscrite, quel que soit le prix de vente proposé, qu'il soit excessif ou non. Son champ d'application est toutefois limité en pratique compte tenu des cas de figure très particuliers qu'elle recouvre. Il doit en effet exister un lien spécial entre le congé et la volonté de contraindre le locataire à acheter l'appartement. Il appartient au locataire de démontrer le lien de causalité entre le congé et la contrainte à l'acquisition du bien loué. En principe, le congé devra être donné simultanément ou peu de temps après une proposition faite par le bailleur au locataire d'acheter l'appartement en question.

En revanche, un propriétaire qui a décidé de vendre son appartement est en droit de résilier le bail de son locataire afin de vendre l'objet, dans de meilleures conditions, libre de tout occupant. Aussi, une fois que la décision de vente est prise et que le bail est résilié, le propriétaire est en droit de proposer l'objet à vendre en priorité à son ancien locataire avant de le proposer à des tiers.

Par ailleurs, le congé signifié par le bailleur en vue d'obtenir de la part d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais conforme aux dispositions du droit du bail, est conciliable avec les règles de la bonne foi.



Naef s'installe à la route de Florissant

Depuis le début du mois d'octobre, Naef a ouvert une nouvelle arcade, sise au numéro 57 de la route de Florissant dédiée. Celle-ci est dédiée à la vente de biens résidentiels. Le service de courtage du groupe a désormais pignon sur rue. Cette arcade offre également une disponibilité renforcée de l'équipe de vente, en ouvrant le samedi et tous les jours de la semaine sans interruption. S.C.

Photo ci-contre: Pierre Hagmann, directeur des ventes (au centre), et son équipe. LDD

Nouvelles mesures en faveur des bâtiments peu «énergivores»

Un certificat énergétique des bâtiments uniforme pour toute la Suisse, davantage de moyens financiers pour les prestations de conseil fournies par les cantons, des formations et des perfectionnements dans le secteur du bâtiment. Tels sont les nouveaux instruments introduits par la modification de la loi sur l'énergie, adoptée par l'Assemblée fédérale le 18 juin 2010. Le Conseil fédéral a décidé de l'entrée en vigueur au 1er janvier 2011 de la loi révisée. Les cantons auront dès lors

l'obligation de définir un certificat énergétique des bâtiments qui soit le même pour l'ensemble du pays. Ce certificat informe les acquéreurs ou locataires potentiels sur l'efficacité globale et la consommation de chaleur et d'électricité d'un bâtiment. La révision de la loi garantit l'uniformité du certificat dans tous les cantons sans pour autant affirmer son caractère contraignant. Ce dernier point est laissé à la libre appréciation des cantons. S.C.

PUBLICITÉ

Chaque mardi
dans l'hebdomadaire

Immobilier

notre expert répond
à vos questions

immo@tdg.ch

Pour de nouvelles infrastructures ferroviaires

En application de la convention-cadre du 21 décembre 2009 relative au développement de l'offre et des infrastructures sur la ligne Lausanne - Genève-aéroport, le Conseil d'Etat soumet au Grand Conseil une demande de financement des prestations du canton de Vaud. Il s'agit du préfinancement de la construction de la 4e voie Lausanne-Renens et des points de croisement de Mies et de Chambésy, ainsi que du financement des études pour le développement de la ligne Lausanne-Genève et de la modernisation des accès aux trains en gare de Renens. La ligne ferroviaire reliant les villes de Lausanne et Genève, qui constitue un pôle économique particulièrement dynamique et en constant développement, ne suffit plus à satisfaire la demande actuelle. S.C.

Tribune
de Genève

Immobilier
Supplément paraissant le mardi
Rédacteur en chef responsable:
Pierre Ruetschi

Rédaction: Fabrice Breithaupt
Tél. 022 322 38 27
fabrice.breithaupt@edipresse.ch

Courriel: immo@tdg.ch
Annonces immobilières:
Gregory Pavoni
Edipub, tél. 022 322 34 23
gregorypavoni@edipresse.ch

Marché immobilier:
Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58
Direction: 11, rue des Rois, 1204 Genève
Une publication d'Edipresse Suisse.