

Paudex, le 9 décembre 2009

USPI INFO n° 41/2009

Jurisprudence: pas de congé ensuite de l'autorisation tacite d'une activité

Dans un arrêt du 11 novembre 2009, le Tribunal fédéral s'est penché sur le cas de la locataire d'un appartement genevois, qui utilisait l'une des pièces de son logement pour donner des cours de peinture et de dessin.

Les conditions générales annexées au contrat de bail indiquaient certes que « Les activités professionnelles même partielles sont interdites, sauf convention contraire entre le bailleur et le locataire. Ce dernier veille alors à ce qu'elles ne portent pas préjudice aux autres locataires, au voisinage ou à l'immeuble lui-même ». Mais les bailleurs successifs avaient connaissance de l'activité et l'ont tacitement autorisée pendant près de quatorze ans. Il y avait donc bien, pour le TF, une convention dérogeant au principe prévu dans les conditions générales.

Comme il n'est par ailleurs pas établi que l'activité s'était considérablement développée avec le temps (au point de sortir du cadre de la convention tacite), le bailleur n'était pas en droit de résilier pour usage non conforme au contrat au sens de l'art. 257f CO.

Par ailleurs, les allées et venues des élèves dans le bâtiment n'étaient pas constitutives de « nuisances objectivement graves, excédant ce que chacun doit tolérer dans une maison où d'autres personnes sont en droit d'habiter et d'exercer certaines activités ».

En l'occurrence, la résiliation était donc injustifiée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Références de l'arrêt: 4A_413/2009