



Retard systématique dans le paiement du loyer. Comment réagir?

Le locataire de mon appartement doit s'acquitter de son loyer par mois d'avance. Or, il a continuellement plus de 10 jours de retard. Comment puis-je le contraindre à respecter ses obligations contractuelles? D'ailleurs, puis-je résilier le bail pour ce motif? (Joanna A. Genève)

Ateneur de la loi, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage contraire. En d'autres termes et selon la loi, le bailleur doit fournir sa prestation d'avance.

Toutefois, les parties sont libres de convenir d'un autre terme de paiement dans leur contrat de bail. En pratique, il est très fréquent que le locataire et le bailleur choisissent des clauses de paiement à l'avance, par mois ou par trimestre. A défaut de clause particulière prévue dans le contrat de bail, il convient de se référer au contrat-cadre romand. Il s'agit d'un accord paritaire entre représentants des milieux immobiliers et des organisations de locataires, qui ne s'applique qu'aux baux d'habitation et qui a force obligatoire. Selon le contrat-cadre romand, le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance, au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.

En cas de retard du locataire dans le paiement du loyer et/ou des frais accessoires, le législateur a conféré au bailleur le droit de résilier le contrat de manière anticipée. Le bailleur doit toutefois satisfaire à certaines

exigences légales avant de pouvoir résilier le bail pour défaut de paiement. Il doit ainsi fixer par écrit un délai de paiement au locataire pour rattraper l'arriéré et lui signifier qu'à défaut d'exécution dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai en question est de 30 jours au moins pour les baux d'habitation et les locaux commerciaux. Il est conseillé d'envoyer cet avis comminatoire par lettre recommandée.

Un exposé clair

Le bailleur devra préciser de manière claire, dans cette lettre de mise en demeure, le montant de la créance qu'il réclame, son échéance, le délai octroyé et l'avertissement qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail sera résilié de manière anticipée. Si le locataire ne s'est pas acquitté du règlement de l'intégralité de l'arriéré de loyer à l'expiration du délai fixé, le bailleur pourra résilier le contrat de bail, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. Si en revanche, le locataire s'est acquitté de l'intégralité du montant en souffrance dans le délai comminatoire, la résiliation anticipée pour défaut de paiement est exclue. Lorsque le locataire persiste toutefois à



Quelles dispositions faut-il prendre lorsque le locataire ne paie pas son loyer?

payer son loyer en retard, voire dans le délai comminatoire - ce qui semble être le cas avec votre locataire -, le bailleur n'est pas dépourvu de moyens d'action.

En premier lieu, il vous appartient de marquer immédiatement votre désaccord avec cette façon de procéder, en lui rappelant que le loyer est payable par mois d'avance à teneur du bail et que vous n'entendez pas lui accorder des facilités de paiement.

Vous pourrez ensuite exiger qu'il s'acquitte à l'avenir de son loyer par trimestre d'avance, et non plus par mois d'avance.

Paiement trimestriel

En effet, selon le contrat cadre-romand, lorsque le locataire est en retard de plus de 10 jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, comme les acomptes de chauffage et les frais accessoires, soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Cette clause est également reprise dans les Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève.

Ainsi, si votre locataire est en retard de plus de 10 jours dans le paiement de son loyer, vous pouvez le mettre en demeure par écrit de régler cet arriéré. Cette lettre doit clairement préciser qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, vous exigez que le loyer soit payé par trimestre à l'avance, et ce dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Il convient que votre locataire soit clairement informé de votre intention d'exiger le loyer par trimestre d'avance.

Par ailleurs, le Tribunal fédéral a jugé que des retards chicaniers et répétés dans le paiement du loyer peuvent, dans certains cas, rendre la poursuite du contrat intolérable et justifier une résiliation du bail pour justes motifs. En effet, de telles violations peuvent apparaître comme graves en raison de leurs répétitions constantes malgré des avertissements, au point que la poursuite du bail jusqu'à son échéance ordinaire ne puisse être imposée à l'autre partie. La résiliation pour justes motifs peut intervenir à n'importe quel moment (par exemple pour le 10 d'un mois). Toutefois, le préavis légal de trois mois pour un logement doit être respecté.

J'ignore quelle est la situation exacte concernant votre locataire, et il convient d'appréhender cette solution avec prudence, les justes motifs étant admis de manière relativement restrictive.

Pour conclure, dans votre cas, la solution la plus adaptée semble être celle du loyer exigible par trimestre d'avance, avec une vigilance accrue quant au respect des termes de paiement par votre locataire. Si les trois mois d'avance ne sont pas payés à temps, vous pourrez opter pour une résiliation anticipée pour défaut de paiement, moyennant le respect des conditions légales rappelées ci-dessus. ■

En bref

Les modules de formation de CGI Conseils

CGI Conseils propose cinq modules de formation de deux fois deux heures, permettant d'aborder les notions élémentaires du droit du bail, le contentieux et la procédure, ainsi que les aspects juridiques de la PPE. Cette nouvelle session débutera le mardi 30 septembre 2011 de 14h30 à 16h30, les cours étant dispensés par Me Anne Hiltbold.

Dès le 12 septembre 2011, les modules de formation en comptabilité immobilière (deux fois deux heures) et en fiscalité immobilière le 17 octobre 2011 (deux à quatre fois deux heures) seront également proposés et menés par Gregory Boria.

Renseignements complémentaires et inscriptions: www.cgiconsils.ch (rubrique Cours & Séminaires).

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
12, rue de Chantepoulet - CP 1265 - 1211 Genève 1
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22 - info@cgiconsils.ch

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.

Pour devenir membre: www.cgionline.ch

Confiance

Le système CEC™ utilise une technique brevetée.

L'assainissement de conduites est une affaire de confiance. Nous en prenons soin depuis plus de 20 ans.

La confiance ne se décrète pas, elle se construit dans la durée. En qualité de spécialiste de l'assainissement de conduites d'eau et de chauffage, Inter Protection SA agit au cœur d'un système sensible. Nous utilisons un procédé homologué au niveau international garantissant une protection à long terme. Pour en savoir davantage: www.interprotection.ch.

Certifié ISO 9001:2000
Inter Protection SA
Cugy tél. +41 (0)21 731 17 21
Berne tél. +41 (0)31 333 04 34
info@interprotection.ch
www.interprotection.ch

IP Inter Protection Technologie
Système CEC™
Assainissement de conduites

Stop au Cambriolage

- Portes Blindées
- Blocs-Portes
- Serrures Multipoints
- Coffres-Forts
- Coffres Antifeu
- Portes pour villas

F3D La nouvelle serrure Fichet qui révolutionne la sécurité

COFFRECLÉS SERVICE
11, rue Dizereus
1205 Genève
Tél. 022 809 56 36
www.coffreclésfavre.ch

PHEA
EXPOSITION - VENTE
CARRELAGE - MOSAÏQUE - MOBILIER SANITAIRE

Phea, la céramique qui vous va!

Lundi au vendredi: 08:00 - 18:00 non-stop
Samedi 10:00 - 13:00 sur rendez-vous

118, RTE DE ST-JULIEN • 1228 PLAN-LES-OUATES
TEL. 022 743 12 12 • FAX 022 743 13 13 • WWW.PHEA.CH • INFO@PHEA.CH

IMMOBILIER **REVA** REAL ESTATE

VOUS ENVISAGEZ DE VENDRE votre villa, appartement, terrain

Estimation gratuite. Réalisation rapide. Discrétion assurée.
Société fondée en 1975

REVA SA - 52, Montbrillant - 1211 Genève 2
Tél: 022 734 15 40 - Fax 022 734 12 20 - info@revac.ch
www.revac.ch

HOMEBOX
LOCATION DE BOX DE RANGEMENT

Déménagement, travaux....
Besoin de place chez vous ?

CONTACTEZ-NOUS !

0842 00 11 22

Rte du Bois-des-Frères 81
1219 Le Lignon - VERNIER

A proximité de la Rte de Vernier, derrière ROC Occasions
Accès clients 7j/7, 24h/24

Pour tout savoir: www.homebox-suisse.ch

La rénovation de baignoires et douches est notre affaire, depuis 1986.

Vitrifications de surfaces céramiques. Choisissez l'original!

Notre système de rénovation THS est unique!
Le revêtement THS, cuit sur place, est une plastification fine qui contient des micropépites d'acier ce qui lui confère une qualité extrêmement solide et lisse. **Garantie 5 ans.**

THS PREMIUM

Tenosa SA - Av. de Morges 37, 1027 LONAY
Tél. 021 801 47 37 • Fax 021 801 71 31 • www.tenosa.ch